

# Haninge Bostäder AB

## Årsredovisning 2010





HANINGE  
BOSTÄDER

# Innehållsförteckning

|                             |         |                            |    |
|-----------------------------|---------|----------------------------|----|
| VD har ordet.....           | 4 - 5   | Styrelse.....              | 18 |
| Info.....                   | 6 - 7   | Underskrifter.....         | 19 |
| Förvaltningsberättelse..... | 8 - 10  | Revisionsberättelse.....   | 20 |
| Resultaträkning.....        | 11      | Granskningsrapport.....    | 21 |
| Balansräkning.....          | 12-13   | Bilder.....                | 22 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14      | Fastighetsförteckning..... | 23 |
| Noter & Kommentarer.....    | 15 - 17 |                            |    |

## Sammanfattning & Nyckeltal

### Ekonomi 2010

- Omsättningen uppgick till 155,5 mkr (155,8)
- Rörelseresultatet uppgick till 35,3 mkr (36,6)
- Försäljningsresultatet uppgick till 101,8 mkr (0,0)
- Soliditeten förbättrades till 32,2 % (22,7)

### Väsentliga Händelser 2010

- 34 lägenheter färdigställda och inflyttade på Dalarövägen
- Skalskydd installerat i tre hus för tryggare boende.
- Renovering av 101 st badrum i Västerhaninge
- Renovering av balkonger samt avfärgning av fasad på Nynäsvägen 40-44
- Försäljning av två fastigheter, 140 lägenheter, till Brf
- Förvärv av två fastigheter, ett tillskott med 120 lägenheter



### Nyckeltal

|                                  | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    | 2006    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Antal fastigheter*               | 34      | 34      | 34      | 33      | 32      |
| Antal lägenheter*                | 2 026   | 2 011   | 2 011   | 1 987   | 1 915   |
| Yta bostäder, m <sup>2</sup> *   | 147 452 | 145 588 | 145 588 | 144 355 | 139 716 |
| Yta lokaler, m <sup>2</sup> *    | 12 642  | 11 307  | 11 547  | 11 262  | 10 213  |
| Omflyttning, %                   | 11.5    | 14.3    | 12.7    | 15.3    | 17.5    |
| Omsättning, mkr                  | 155.5   | 155.8   | 148.2   | 136.0   | 128.6   |
| Resultat efter skatt, mkr        | 115.2   | 15.2    | 12.9    | 10.3    | 11.8    |
| Soliditet, %                     | 32.2    | 22.7    | 21.4    | 20.1    | 20.9    |
| Avkastning, eget kapital, %      | 48.1    | 9.1     | 10.6    | 8.7     | 10.6    |
| Eget kapital, mkr*               | 288.6   | 174.7   | 161.0   | 152.1   | 143.3   |
| Bokfört värde, fastigheter, mkr* | 902.9   | 827.5   | 810.8   | 804.3   | 743.9   |
| Underhållsåtgärder, mkr          | 41.9    | 41.9    | 34.2    | 33.0    | 30.1    |
| Antal anställda                  | 19      | 18      | 17      | 18      | 18      |

\*) Vid årets utgång

A scenic view of a coastal town, likely Haninge, Sweden, viewed through the branches of trees with vibrant autumn foliage in shades of yellow, orange, and red. In the foreground, a red house with a white window frame is visible. To the right, a lighthouse with a red and white striped top stands on a small island. The background shows a calm blue sea and distant landmasses under a clear sky. The text is overlaid on the upper right portion of the image.

“2010 har även i övrigt varit ett ovanligt händelserikt år i Haninge Bostäders historia, med såväl nybygge, fastighetsförvärv och försäljningar.”

Mitt första år som VD är till ända. Ett år som har varit oerhört spännande.

A portrait of a middle-aged man with short brown hair, smiling slightly. He is wearing a dark suit jacket, a light blue dress shirt, and a dark blue patterned tie. The background is a mottled blue and white.

”Även de yttre miljöerna har högsta prioritet ur ett trygghets- och trivselperspektiv. Vi vill att det första intrycket man får som besökare skall vara välkomnande!”



### Med Omtanken i fokus.

Vårt uppdrag i enlighet med ägardirektiven, säger att vi genom en kostnadseffektiv förvaltning, skall erbjuda bostäder och lokaler i Haninge kommun. Jag vill gå ett steg längre och dessutom lägga till att vi vill göra detta med stort Hjärta. Med detta menar jag att vi vill göra detta på ett sätt som ger förståelse och delaktighet bland våra boende. Det är lätt att fastna i termer av ”god förvaltning” eller ”gott tekniskt underhåll”, vilket inte räcker för oss. Vi vill lägga extra kraft och Hjärta på att skapa trygghet, trivsel och känslan av samhörighet bland våra boende.

Vi har därför under året arbetat med att förbättra ett stort antal av dessa sk mjuka parametrar. Vi har bl a bytt ut samtliga entrétablor till enhetliga modeller för att skapa tydlighet och vi har fortsatt arbeta med ytskikt och belysning i trapphus och tvättstugor. Även de yttre miljöerna har högsta prioritet ur ett trygghets- och trivselperspektiv. Vi vill att det första intrycket man får som besökare skall vara välkomnande!

Vi utvärderade installationen av nyckellösa elektroniska skalskydd på entréportar och källardörrar som monterades i ett av våra bostadshus under 2009. Vi konstaterade att vi snabbt såg resultat i form av minskat klotter och skadegörelse i dessa trapphus och källare, varför vi under 2010 påbörjade installationer även i andra delar av vårt bostadsbestånd. Målet är att samtliga Haninge Bostäders hus på sikt skall vara skalskyddade. Under våren 2011 avser vi att på nytt låta genomföra en ”Nöjd Kund”-undersökning för att få en aktuell bild av hur våra hyresgäster upplever sin boendesituation.



Jag vill tacka alla våra hyresgäster för det gångna årets trevliga och givande samarbete.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för er positiva inställning och era värdefulla insatser. Det skapar de bästa förutsättningarna för såväl våra kunder som för våra ägare.

Christoph Vejde  
Verkställande Direktör



# Ett händelserikt år

## Vi värnar om miljön

Som ett led i vår strävan att minska vår energianvändning har vi installerat mätutrustning i flertalet av våra fastigheter. Det arbetet kommer att vara färdigställt under 2011, vilket möjliggör mätning av alla fastigheternas individuella energianvändning. I de flesta tvättstugor har vi bytt ut den maskinella utrustningen mot energieffektivare. Målet är att minska energianvändningen med 20% mellan åren 2007-2016.

## Underhåll under året

### Renovering balkonger och fasad

Balkongerna på Nynäsvägen var i behov av upprustning. Renoveringen av balkongerna medförde också att putsen på huset lagades. Hela huset färgades om med en färg, som har både skyddande och isolerande egenskaper.

### Elektroniska passersystem

Bolaget påbörjade en satsning på elektroniska passersystem för att förbättra skalskyddet i våra fastigheter. Med dessa system slipper vi nyckelhantering som är kostsamt. Vi får bättre möjligheter att stänga ute obehöriga och minska skadegörelse, klotter och nedskräpning. Den kanske största enskilda effekten är dock att vi ökar tryggheten för de boende.

## Stambyten

Stambyten och ytskiktsrenovering av badrummen fortsätter i takt med 10-årsplanen. Närmare hälften av Tungelstavägens lägenheter har färdigställts under året. Omfattande fuktskador på grund av bristande tätskikt i badrummen är numera åtgärdade.

I övrigt har det även gjorts inre lägenhetsunderhåll, målats trapphus och källare, renoverats tvättstugor, bytts entrédörrar samt installerats säkerhetsdörrar.

Byten av belysningsarmaturer och ljuskällor har gjorts och vitvaror byts kontinuerligt. Byten sker mot energisnålare alternativ. Investering i yttre miljö har gjorts genom att förbättra gårdar och lekplatser.

De två lokala hyresgästföreningarna som finns i beståndet har fått ersättning för egna insatser i boendemiljön.

Totalt har vi lagt ner 41,9 Mkr på våra fastigheter under året.

## Vårt nya hus invigdes

För första gången på 18 år kunde vi inviga ett alldeles nybyggt bostadshyreshus. Huset med 34 lägenheter har hög standard med såväl tvättmaskin som diskmaskin i varje lägenhet. Dessutom har samtliga lägenheter balkong. Invigningen skedde i maj med pompa och ståt.



### **Två fastigheter ombildades till Brf**

Under förra mandatperioden fick Haninge Bostäder via ägardirektiven i uppdrag att ge bolagets hyresgäster möjlighet att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Som ett resultat av denna process kom under året försäljningar till stånd av fastigheterna Vendelsö 3:1705 samt Vendelsö 3:135. Totalt omfattade dessa fastigheter 140 lägenheter.

### **Vi förvärvade 120 lägenheter.**

Mot slutet av året hade vi den stora glädjen att kunna få förvärva bostadsfastigheten Söderby 1:839 "Semaforen", uppförd 1992. Fastigheten består av sex huskroppar med sammanlagt 120 lägenheter och ett privat demensboende i en lokal om ca 1 500 kvm. Förvärvet utgör ett led i vår strävan att förnygra beståndet, samtidigt som vi kan erbjuda våra boende fler lägenheter i ett område där vi tidigare inte har så många lägenheter.





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommunalar inom Haninge kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 34 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan vid utgången av 2010 utgörs till ca 92 % av bostäder.

## Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 35,3 Mkr (36,6). Räntebärande skulder har amorterats med 83,6 Mkr (11,7). Under slutet av året upptogs nya lån om 80,0 Mkr (0) i samband med ett fastighetsförvärv. Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 32,2 % (22,7). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25 %.

Det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrum i fastigheter som är byggda på 60-talet påbörjades 2005. Kvar att renovera är drygt 350 lägenheter vilka beräknas vara färdiga inom de närmsta fem åren. Under 2010 skedde stambyte och badrumsrenoveringar i 101 (109) lägenheter på Tungelstavägen i Västerhaninge. Årets utgifter för badrumsrenoveringar uppgick till 18,1 Mkr (23,2) varav 8,0 Mkr (9,3) har aktiverats som fastighetstillgångar.

I maj 2010 färdigställdes 34 lägenheter i centrala Handen, Dalarövägen 26A. Byggbkostnad per kvm (exkl mark och markanläggning) uppgick till knappt 20 000 kr per kvm. Inflyttning skedde under juni månad.

Under året såldes två fastigheter med sammanlagt 140 lägenheter till bostadsrättsföreningar med en försäljningsvinst om 101,8 Mkr. Två fastigheter förvärvades, en tomt med planerat uppförande av 27 lägenheter och en fastighet som gav ett tillskott om 120 hyreslägenheter. Köpeskilling för de två fastigheterna uppgick till 125,4 mkr.



## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes hösten 2009 angående hyrorna för 2010. Förhandlingsuppgörelsen resulterade i en genomsnittlig höjning av bostadshyrorna med 16,50 kr/kvm från den 1 januari 2010. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2010 till 1 005 kr per kvm (979).

Antalet omflyttningar uppgick till 234 (287) vilket motsvarar 11,5% (14,3) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 10 027 Kkr (9 767).

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga vakanser avser enbart så kallade sekunda lokaler.

Hyresnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 403 kr per kvm (1 378).

## Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar uppgick till 94 688 Kkr (92 611) varav driftkostnader utgör 57 650 Kkr (56 665). Underhållskostnaderna uppgick till 33 911 Kkr (32 545). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

| Driftkostnader            | KKR           | Andel      |
|---------------------------|---------------|------------|
| Reparationer              | 10 158        | 18         |
| Fastighetsskötsel         | 9 535         | 16         |
| Media (el, värme, vatten) | 28 804        | 50         |
| Övriga driftkostnader     | 9 153         | 16         |
| <b>Summa</b>              | <b>57 650</b> | <b>100</b> |

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 8 364 Kkr (8 979). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/data samt marknadsföring.



## Nyckeltal

|                                        | 2010               | 2009  | 2008  | 2007              | 2006              |
|----------------------------------------|--------------------|-------|-------|-------------------|-------------------|
| Hyror netto, kr/m <sup>2</sup>         | 1019*              | 987   | 947   | 902               | 868               |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>      | 385*               | 361   | 340   | 318               | 324               |
| Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup> | 231*               | 206   | 172   | 172               | 153               |
| Fastighetsskatt, kr/m <sup>2</sup>     | 20*                | 22    | 20    | 23                | 27                |
| Avkastning på totalt kapital, %        | 3.7                | 4.4   | 5.2   | 4.4               | 4.6               |
| Avkastning på eget kapital, %          | 48.1               | 9.1   | 10.6  | 8.7               | 10.6              |
| Direktavkastning fastigheter, %        | 5.8                | 6.6   | 7.2   | 6.4               | 6.8               |
| Soliditet, %                           | 32.2               | 22.7  | 21.4  | 20.1              | 20.9              |
| Rörelsemarginal, %                     | 22.7               | 23.5  | 27.5  | 26.4              | 27.0              |
| Nettoomsättning, Mkr                   | 155.5              | 155.8 | 148.2 | 136.0             | 128.6             |
| Balansomslutning, Mkr                  | 940.7              | 836.0 | 822.7 | 830.4             | 757.4             |
| Investeringar, Mkr                     | 149,5 <sup>3</sup> | 33.7  | 23.4  | 76,6 <sup>1</sup> | 62,0 <sup>2</sup> |

\* Endast fastigheter som ägts eller varit uthyrda hela året ingår i nyckeltalsberäkningen för 2010

<sup>1</sup> Varav 68,0 Mkr avser förvärv av fastigheten Åby 1:174

<sup>2</sup> Varav 48,4 Mkr avser förvärv av Söderbymalm 3:469.

<sup>3</sup> Varav 124 Mkr avser förvärv av Söderby 1:839

För nyckeltalsdefinitioner hänvisas till not 1.

## Finansiella poster

Räntenettet förbättrades med 1 300 Kkr jämfört med föregående år främst beroende på att en större amortering skedde vid mitten av året men också beroende på att ränteläget genomsnittligt under året varit fortsatt lågt. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 554 740 Kkr (558 324). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 3,26 %. För information om räntebindningstider hänvisas till not 17.

## Finanspolicy

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

- Högst 30 % av lånestockens avtal får förfalla till refinansiering som förhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 60 % av låneportföljen.
- Derivatinstrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.

Den huvudsakliga finansieringen för Haninge Bostäder sker genom Haninge kommun Holding AB som är förpliktigt att följa Haninge Bostäder AB:s finanspolicy.

## Utblick mot 2011

För 2011 beräknas resultatet före finansiella poster ligga på ungefär samma nivå som 2010. Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2011 resulterade i en hyreshöjning med 1,99% kr/kvm fr.o.m. 1 januari 2011.

Under 2011 genomförs en fortsatt satsning på underhåll av fastigheterna och energibesparande åtgärder.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

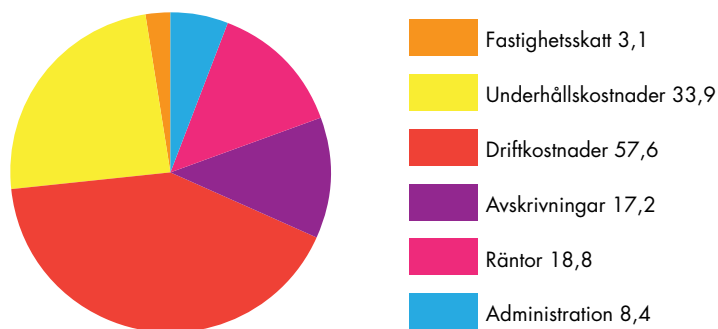
|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 82 514 550 Kr         |
| Årets vinst            | 115 173 410 Kr        |
| <b>Totalt</b>          | <b>197 687 960 Kr</b> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

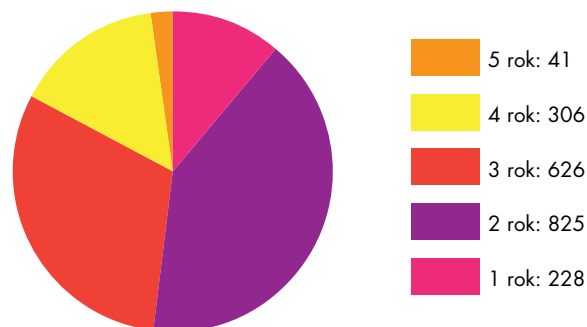
Balanseras i ny räkning: 197 687 960 Kr

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalysen jämte därtill tillhörande noter.

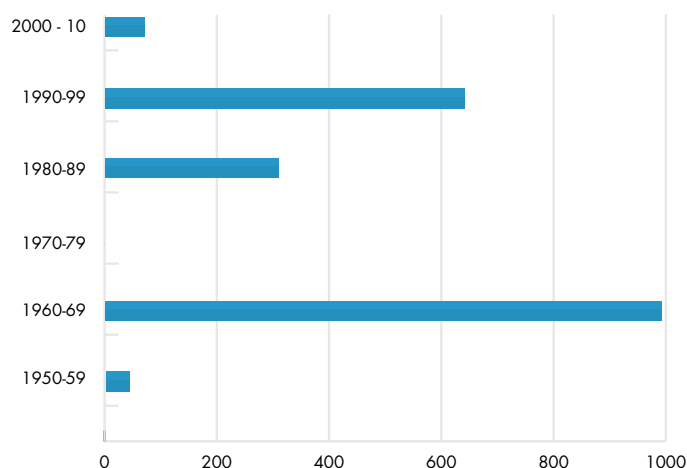
## Kostnadsfördelning 2010, mkr



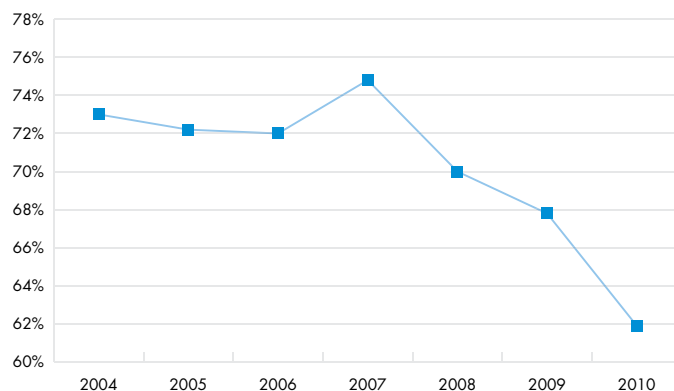
## Lägenhetsstorlekar



## Lägenheternas byggnadsår



## Fastigheternas belåningsgrad



Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

# Resultaträkning

För perioden 1/1 - 31/12 (Kkr)

|                                                                  | Not  | 2010            | 2009            |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning:</b>                                          |      |                 |                 |
| Hyresintäkter                                                    | 2    | 153 815         | 155 141         |
| Övriga förvaltningsintäkter                                      |      | 1 646           | 674             |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                     |      | <b>155 461</b>  | <b>155 815</b>  |
| <b>Fastighetskostnader:</b>                                      |      |                 |                 |
| Driftkostnader                                                   | 3    | -57 638         | -56 665         |
| Underhållskostnader                                              |      | -33 911         | -32 545         |
| Fastighetsskatt                                                  |      | -3 127          | -3 401          |
| Avskrivningar                                                    | 7, 9 | -17 077         | -17 559         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                 |      | <b>-111 753</b> | <b>-110 170</b> |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                                            |      | <b>43 708</b>   | <b>45 645</b>   |
| <b>Centrala administrations- och försäljningskostnader:</b>      |      |                 |                 |
| Avskrivningar                                                    | 9    | -91             | -56             |
| Övriga kostnader                                                 | 4    | -8 364          | -8 979          |
| <b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b> |      | <b>-8 455</b>   | <b>-9 035</b>   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                           |      | <b>35 253</b>   | <b>36 610</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                        |      |                 |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag                           | 5    | 101 842         | -               |
| Ränteintäkter                                                    |      | 70              | 81              |
| Räntebidrag                                                      |      | 15              | 25              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                       |      | -18 772         | -20 093         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                  |      | <b>83 155</b>   | <b>-19 987</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                         |      | <b>118 408</b>  | <b>16 623</b>   |
| <b>Bokslutsdispositioner:</b>                                    |      |                 |                 |
| Återföring periodiseringsfond                                    |      | 4 700           | 4 300           |
| Avsättning periodiseringsfond                                    |      | -3 900          | -3 400          |
| <b>RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                      |      | <b>119 208</b>  | <b>17 523</b>   |
| Skatt                                                            | 6    | -4 035          | -2 365          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                            |      | <b>115 173</b>  | <b>15 158</b>   |

# Balansräkning

(Kkr)

|                                              | Not | 2010 - 12 - 31 | 2009 - 12 - 31 |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |                |                |
| Byggnader                                    | 7   | 750 455        | 695 784        |
| Mark                                         | 8   | 152 407        | 131 714        |
| Inventarier                                  | 9   | 801            | 1 199          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 903 663        | 828 697        |
| Finansiella anläggningstillgångar            | 10  |                |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 20             | 20             |
| Andel i dotterbolag                          |     | 0              | 100            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 20             | 120            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>903 683</b> | <b>828 817</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| Kortfristiga fordringar                      |     |                |                |
| Hyresfordringar                              |     | 158            | 304            |
| Kundfordringar                               |     | 546            | 276            |
| Skattefordringar                             |     | 2 333          | 2 449          |
| Övriga fordringar                            |     | 2 252          | 2 371          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 1 069          | 1 508          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 6 358          | 6 908          |
| Likvida medel                                | 12  | 30 671         | 251            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>37 029</b>  | <b>7 159</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>940 712</b> | <b>835 976</b> |

# Balansräkning

(Kkr)

|                                                         | Not       | 2010 - 12 - 31 | 2009 - 12 - 31 |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                         |           |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                     |           |                |                |
| Bundet eget kapital                                     |           |                |                |
| Aktiekapital                                            | 13        | 8 400          | 8 400          |
| Överkursfond                                            |           | 1 702          | 1 702          |
| Uppskrivningsfond                                       |           | 80 803         | 83 101         |
| Summa bundet eget kapital                               |           | 90 905         | 93 203         |
| Fritt eget kapital                                      |           |                |                |
| Balanserat resultat                                     |           | 82 515         | 66 368         |
| Årets resultat                                          |           | 115 173        | 15 158         |
| Summa fritt eget kapital                                |           | 197 688        | 81 526         |
| <b>Summa eget kapital</b>                               | <b>14</b> | <b>288 593</b> | <b>174 729</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                             |           |                |                |
| Periodiseringsfond                                      |           | 9 300          | 10 100         |
| Avskrivning utöver plan                                 |           | 10 104         | 10 104         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>                       | <b>15</b> | <b>19 404</b>  | <b>20 204</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                                     |           |                |                |
| Uppskjuten skatt                                        | 16        | 40 624         | 40 174         |
| <b>Skulder</b>                                          |           |                |                |
| Långfristiga skulder                                    |           |                |                |
| Skuld till moderbolag                                   |           | 444 960        | 454 680        |
| Fastighetslån                                           |           | 99 633         | 91 933         |
| Summa långfristiga skulder                              | 17        | 544 593        | 546 613        |
| Kortfristiga skulder                                    |           |                |                |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till moderbolag | 17        | 9 720          | 9 720          |
| Kortfristig del av övriga långfristiga skulder          | 17        | 427            | 1 992          |
| Leverantörsskulder                                      |           | 17 589         | 18 192         |
| Skulder till Haninge kommun                             | 18        | -              | 10 866         |
| Övriga kortfristiga skulder                             |           | 1 131          | 681            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter            | 19        | 18 631         | 12 805         |
| Summa kortfristiga skulder                              |           | 47 498         | 54 256         |
| <b>Summa skulder</b>                                    |           | <b>592 091</b> | <b>600 869</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |           | <b>940 712</b> | <b>835 976</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                               |           |                |                |
| Fastighetsinteckningar                                  | 20        | 633 012        | 616 301        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                              |           |                |                |
| Fastigo                                                 |           | 135            | 143            |

# Kassaflödesanalys

Indirekt metod. Belopp i kkr

|                                                                            | 2010          | 2009           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                            |               |                |
| Resultat efter finansiella poster                                          | 16 564        | 16 623         |
| Årets skatt                                                                | -3 117        | -2 711         |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:                     |               |                |
| Avskrivningar                                                              | 17 168        | 17 645         |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                     | 182           | -405           |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 30 799        | 31 152         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                              |               |                |
| Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar                          | 550           | 771            |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder                               | -603          | 3 305          |
| Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder                                   | -4 590        | 9 708          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                            | <b>26 156</b> | <b>44 936</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                            |               |                |
| Investering i materiella anläggningstillgångar                             | -149 588      | -33 837        |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar                            | -             | 100            |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                           | 159 215       | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                            | <b>9 627</b>  | <b>-33 737</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                           |               |                |
| Upptagna lån                                                               | 80 000        | -              |
| Amortering av skuld                                                        | -83 585       | -11 712        |
| Betalt koncernbidrag                                                       | -1 778        | -1 939         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                           | <b>-5 363</b> | <b>-13 651</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                    | <b>30 420</b> | <b>-2 452</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                      | <b>251</b>    | <b>2 703</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                        | <b>30 671</b> | <b>251</b>     |
| <b>Upplysning om likvida medel</b>                                         |               |                |
| Likvida medel                                                              |               |                |
| Kassa och bank                                                             | 30 671        | 251            |

# Noter & Kommentarer

## 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

### Anläggningstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2 % per år på byggnadens anskaffningsvärde. På byggnadernas uppskrivna värden har avskrivningar gjorts med 2,5 - 4,0 %. Skulle indikation om 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 uppskattade framtida kassaflöden som tillgången genererar. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare bokfört värde. Företagsledning och styrelse bedömer att något nedskrivningsbehov inte föreligger för närvarande. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. På inventarier har avskrivningar gjorts med 20 - 33 % per år.

### Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar värderas till det värde med vilket de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar och skulder

Värdering har skett till anskaffningsvärdet eller nominellt värde om ej annat specifikt anges.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period de hänför sig till, oavsett hur de upplånade medlen använts.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastigheternas standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftkostnader. Företaget kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande åtgärder som förändrar fastigheternas funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

### 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Hyror netto

Hysesintäkter 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.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver (tom år 2008 72%)

### Direktavkastning fastigheter

Resultat före finansiella kostnader och avskrivningar i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.

### Soliditet

Eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver (tom år 2008 72%) i förhållande till balansomslutning.

### Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

## 2. Hysesintäkternas fördelning

| Belopp i Kkr                 | 2010           | 2009           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyror</b>                 |                |                |
| Bostäder                     | 140 474        | 142 489        |
| Lokaler                      | 10 027         | 9 767          |
| Fordonsplatser               | 4 496          | 4 340          |
| <b>Summa</b>                 | <b>154 997</b> | <b>156 596</b> |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b> |                |                |
| Bostäder                     | -58            | -59            |
| Fordonsplatser               | -546           | -536           |
| <b>Summa</b>                 | <b>-604</b>    | <b>-595</b>    |
| <b>Avgår rabatter</b>        |                |                |
| Bostäder                     | -733           | -914           |
| <b>Summa</b>                 | <b>-733</b>    | <b>-914</b>    |
| <b>Återvunna fordringar</b>  |                |                |
| Hyses- och kundfordringar    | 155            | 54             |
| <b>Summa</b>                 | <b>155</b>     | <b>54</b>      |
| <b>Nettohyror</b>            |                |                |
| Bostäder                     | 139 683        | 141 516        |
| Lokaler                      | 10 027         | 9 767          |
| Fordonsplatser               | 3 950          | 3 804          |
| Övrigt                       | 155            | 54             |
| <b>Summa nettohyror</b>      | <b>153 815</b> | <b>155 141</b> |

## 3. Driftkostnader

| Belopp i Kkr            | 2010          | 2009          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 10 158        | 10 625        |
| Värme                   | 16 339        | 15 579        |
| Vatten                  | 5 925         | 6 556         |
| El                      | 6 540         | 8 536         |
| Övrig fastighetsskötsel | 9 523         | 8 898         |
| Lokal administration    | 5 694         | 2 661         |
| Övriga driftkostnader   | 3 459         | 3 810         |
| <b>Summa</b>            | <b>57 638</b> | <b>56 665</b> |

| 4. Ersättning till revisorer                                                                                                                                                                |               |            |                   |                    |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------|--------------------|---------|
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Ernst & Young AB, revisionsuppdrag                                                                                                                                                          | 25            | 25         |                   |                    |         |
| Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB revisionsuppdrag                                                                                                                                         | 155           | 142        |                   |                    |         |
| Andra uppdrag                                                                                                                                                                               | 20            | 29         |                   |                    |         |
| Övriga revisorer, revisionsuppdrag                                                                                                                                                          | 21            | -          |                   |                    |         |
| Summa                                                                                                                                                                                       | 221           | 196        |                   |                    |         |
| 5. Resultat från andelar i koncernföretag                                                                                                                                                   |               |            |                   |                    |         |
| Under året har två fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar. Försäljningen har skett via aktiebolag.                                                                                   |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Försäljningsintäkter                                                                                                                                                                        | 160 000       | -          |                   |                    |         |
| Bokat värde fastigheter                                                                                                                                                                     | -57 456       | -          |                   |                    |         |
| Övriga försäljningsomkostnader                                                                                                                                                              | -702          | -          |                   |                    |         |
| Summa försäljningsvinst                                                                                                                                                                     | 101 842       | 0          |                   |                    |         |
| 6. Skatt på årets resultat                                                                                                                                                                  |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Aktuell skatt                                                                                                                                                                               | 3 126         | 2 715      |                   |                    |         |
| Skatt avseende koncernbidrag                                                                                                                                                                | 468           | 510        |                   |                    |         |
| Justering av aktuell skatt för tidigare år                                                                                                                                                  | -9            | -4         |                   |                    |         |
| Uppskjuten skatteintäkt                                                                                                                                                                     | -1 654        | -3 311     |                   |                    |         |
| Uppskjuten skattekostnad                                                                                                                                                                    | 2 104         | 2 455      |                   |                    |         |
| Summa                                                                                                                                                                                       | 4 035         | 2 365      |                   |                    |         |
| 7. Byggnader                                                                                                                                                                                |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                                                                  | 719 424       | 685 762    |                   |                    |         |
| Pågående ny- och ombyggnad                                                                                                                                                                  | -             | 23 414     |                   |                    |         |
| Årets aktivering                                                                                                                                                                            | 24 061        | 10 248     |                   |                    |         |
| Årets förvärv                                                                                                                                                                               | 100 464       | -          |                   |                    |         |
| Årets försäljningar                                                                                                                                                                         | -65 014       | -          |                   |                    |         |
| Utgående anskaffningsvärde                                                                                                                                                                  | 778 935       | 719 424    |                   |                    |         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                                                                                                                         | -104 132      | -90 262    |                   |                    |         |
| Årets försäljningar                                                                                                                                                                         | 11 810        | -          |                   |                    |         |
| Årets avskrivningar                                                                                                                                                                         | -13 532       | -13 870    |                   |                    |         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                                                                                                                                         | -105 854      | -104 132   |                   |                    |         |
| Ingående uppskrivningar                                                                                                                                                                     | 80 492        | 83 610     |                   |                    |         |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp                                                                                                                                                      | -3 118        | -3 118     |                   |                    |         |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar netto                                                                                                                                                  | 77 374        | 80 492     |                   |                    |         |
| Utgående planenligt restvärde                                                                                                                                                               | 750 455       | 695 784    |                   |                    |         |
| Taxeringsvärde byggnader                                                                                                                                                                    | 787 402       | 676 880    |                   |                    |         |
| 8. Mark                                                                                                                                                                                     |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                                                                  | 131 714       | 131 714    |                   |                    |         |
| Årets förvärv                                                                                                                                                                               | 24 941        | -          |                   |                    |         |
| Årets försäljningar                                                                                                                                                                         | -4 248        | -          |                   |                    |         |
| Utgående bokfört restvärde                                                                                                                                                                  | 152 407       | 131 714    |                   |                    |         |
| Taxeringsvärde mark                                                                                                                                                                         | 224 634       | 200 808    |                   |                    |         |
| 9. Inventarier                                                                                                                                                                              |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                                                                  | 4 564         | 4 339      |                   |                    |         |
| Årets inköp                                                                                                                                                                                 | 121           | 595        |                   |                    |         |
| Årets försäljning och utrangering                                                                                                                                                           | -338          | -370       |                   |                    |         |
| Utgående anskaffningsvärde                                                                                                                                                                  | 4 347         | 4 564      |                   |                    |         |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                                                                      | -3 365        | -2 863     |                   |                    |         |
| Årets avskrivningar                                                                                                                                                                         | -518          | -627       |                   |                    |         |
| Försäljning och utrangering                                                                                                                                                                 | 337           | 125        |                   |                    |         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                                                                                                                                         | -3 546        | -3 365     |                   |                    |         |
| Utgående planenligt restvärde                                                                                                                                                               | 801           | 1 199      |                   |                    |         |
| 10. Finansiella anläggningstillgångar                                                                                                                                                       |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | Antal andelar | 2010       | 2009              |                    |         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                                                                                                                      |               |            |                   |                    |         |
| -SABO Husbyggnadsförsäkrings AB                                                                                                                                                             | 90            | 20         | 20                |                    |         |
| Andel i dotterbolag                                                                                                                                                                         |               |            |                   |                    |         |
| -Vendelsö 3:1705 AB, org nr 556790-3132                                                                                                                                                     | 100           | -          | 100               |                    |         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde                                                                                                                                                      |               | 20         | 120               |                    |         |
| 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                                                                                            |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | 2010          | 2009       |                   |                    |         |
| Upplupna intäkter                                                                                                                                                                           | 939           | 901        |                   |                    |         |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                                                                      | 130           | 607        |                   |                    |         |
| Summa                                                                                                                                                                                       | 1 069         | 1 508      |                   |                    |         |
| 12. Likvida medel                                                                                                                                                                           |               |            |                   |                    |         |
| Likvida medel utgörs av kassa och bank. Av beloppet avser 14 325 Kkr (0) koncernkonto, Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 40 000 Kkr. |               |            |                   |                    |         |
| 13. Aktiekapital                                                                                                                                                                            |               |            |                   |                    |         |
| 84 000 st aktier.                                                                                                                                                                           |               |            |                   |                    |         |
| (Samtliga aktier har samma röstvärde och rättigheter till utdelning. Aktiekapitalet är till fullo inbetalt)                                                                                 |               |            |                   |                    |         |
| 14. Förändring av eget kapital                                                                                                                                                              |               |            |                   |                    |         |
| Belopp i Kkr                                                                                                                                                                                | Aktiekapital  | Reservfond | Uppskrivningsfond | Fritt eget Kapital | Summa   |
| Belopp vid årets ingång                                                                                                                                                                     | 8 400         | 1 702      | 83 101            | 66 369             | 159 572 |
| Förändring av uppskrivningsfond                                                                                                                                                             |               |            | -2 298            | 2 298              | -       |
| Vinstdisposition enligt beslut av årets bolagsstämma:                                                                                                                                       |               |            |                   | 15 158             | 15 158  |
| Lämnat koncernbidrag exkl skatt                                                                                                                                                             |               |            |                   | -1 311             | -1 311  |
| Årets resultat                                                                                                                                                                              |               |            |                   | 115 173            | 115 173 |
| Belopp vid årets utgång                                                                                                                                                                     | 8 400         | 1 702      | 80 803            | 197 687            | 288 592 |
| Årets förändring av uppskrivningsfonden motsvarar 73,7 % av årets planenliga avskrivningar avseende ursprungligt uppskrivet värde byggnader.                                                |               |            |                   |                    |         |

## 15. Obeskattade reserver

| Belopp i Kkr                              | 2010          | 2009          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar över plan                   | 10 104        | 10 104        |
| Avsättning till periodiseringsfond tax 05 | -             | 4 700         |
| Avsättning till periodiseringsfond tax 06 | 2 000         | 2 000         |
| Avsättning till periodiseringsfond tax 10 | 3 400         | 3 400         |
| Avsättning till periodiseringsfond tax 11 | 3 900         | -             |
| <b>Summa</b>                              | <b>19 404</b> | <b>20 204</b> |

## 16. Uppskjuten skatt

| Belopp i Kkr                   | 2010          | 2009          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång        | 40 174        | 41 031        |
| Årets förändring               | 450           | -857          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>40 624</b> | <b>40 174</b> |

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder hänförliga till anläggningstillgångar.

## 17. Långfristiga skulder

Specifikation över räntefallostruktur

| Räntebindningstid      | Lånebelopp     | andel av lån  |
|------------------------|----------------|---------------|
| Lån med rörlig ränta   | 221 680        | 40.0%         |
| < 1 år                 | 0              | 0.0%          |
| 1 - 2 år               | 0              | 0.0%          |
| 2 - 3 år               | 81 000         | 14.6%         |
| 3 - 4 år               | 70 060         | 12.6%         |
| 4 - 5 år               | 51 000         | 9.2%          |
| > 5 år                 | 131 000        | 23.6%         |
|                        | <b>554 740</b> | <b>100.0%</b> |
| Amortering inom ett år | -10 147        |               |
| <b>Summa</b>           | <b>544 593</b> |               |

## 18. Skulder till Haninge kommun

Haninge Bostäder har ett underkonto till Haninge kommuns företagskonto. Haninge Bostäders interna kredit på kontot är 40 Mkr (10). På balansdagen hade krediten utnyttjats med 0 (10 866) Kkr.

## 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Belopp i Kkr                          | 2010          | 2009          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntor                       | 893           | 1 332         |
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 892           | 836           |
| Förskottsbetalda hyror                | 10 445        | 9 892         |
| Stämpelskatt                          | 4 047         | 434           |
| Övrigt                                | 2 354         | 311           |
| <b>Summa</b>                          | <b>18 631</b> | <b>12 805</b> |

## 20. Ställda säkerheter

| Belopp i Kkr                   | 2010           | 2009           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avseende långfristiga skulder: |                |                |
| Fastighetsinteckningar         | 633 012        | 616 301        |
| <b>Summa</b>                   | <b>633 012</b> | <b>616 301</b> |

## 21. Personal

| Belopp i Kkr                 | 2010         | 2009         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Medelantalet anställda       |              |              |
| Antal män                    | 15           | 14           |
| Antal kvinnor                | 4            | 4            |
| <b>Summa</b>                 | <b>19</b>    | <b>18</b>    |
| Löner och andra ersättningar |              |              |
| Styrelse och VD              | 1 170        | 1 300        |
| Övriga anställda             | 7 221        | 6 970        |
| <b>Summa</b>                 | <b>8 391</b> | <b>8 270</b> |
| Sociala kostnader            |              |              |
| Styrelse och VD              | 682          | 822          |
| Övriga anställda             | 2 752        | 2 773        |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 434</b> | <b>3 595</b> |
| Varav pensionskostnader      |              |              |
| Styrelse och VD              | 326          | 445          |
| Övriga anställda             | 532          | 582          |

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i tolv månader med full avräkning. Vid egen uppsägning från VD gäller tre månaders uppsägningstid.

## 22. Könsfördelning i företagsledning

| Könsfördelning i företagets styrelse angivet i procent: | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------------------------|------|------|
| Kvinnor                                                 | 50   | 50   |
| Män                                                     | 50   | 50   |
| Könsfördelning i företagsledningen angivet i procent:   |      |      |
| Kvinnor                                                 | 33   | 33   |
| Män                                                     | 67   | 67   |

## 23. Ägarförhållande

Haninge Bostäder AB är ett dotterbolag till Haninge kommun Holding AB, organisationsnummer 556649-2012 med säte i Haninge. Resultat- och balansräkningarna för Haninge Bostäder AB konsolideras i Haninge kommun Holding AB.



# Styrelse & Revisorer

Till och med 2010-12-31

## STYRELSE:

**Marietta de Pourbaix-Lundin** (m)  
ordförande

**Niclas Lindberg** (s)  
vice ordförande

**Ulla Hamnlund-Eriksson**  
Ledamot

**Christer Alvemur**  
Ledamot

## REVISORER:

Auktoriserad revisor Claes Wallman från  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Lekmannarevisor Elving Brask (kd)  
Lekmannarevisor Tony Evervall (s)

## SUPPLEANTER:

**Bengt Sand** (fp)

**Christina Berg** (s)

**Anette Sand**

**Lars Callemo**

Från 2011-01-01

## STYRELSE:

**Marietta de Pourbaix-Lundin** (m)  
ordförande

**Kerstin Hedin Lindholm** (s)  
vice ordförande

**Ulla Hamnlund-Eriksson**  
Ledamot

**Christer Alvemur**  
Ledamot

## REVISORER:

Auktoriserad revisor Claes Wallman från  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Lekmannarevisor Henrik Olstrup (mp)  
Lekmannarevisor Tony Evervall (s)

## SUPPLEANTER:

**Andreas Ribbefjord** (fp)

**Niclas Lindberg** (s)

**Anette Sand**

**Lars Callemo**



# Styrelse & Revisorsers Undertecknande

Haninge Bostäder AB  
556556-5073

## STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2011-03-14

Marietta de Pourbaix-Lundin  
Ordförande

Kerstin Hedin Lindholm  
vice ordförande

Ulla Hamnlund-Eriksson  
ledamot

Christer Alvemur  
ledamot

Christoph Vejde  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Claes Wallman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

**Haninge Bostäder AB**

Org nr 556556-5073

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Haninge Bostäder AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Huddinge den 14 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claes Wallman'.

Claes Wallman  
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 2010

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträtt av Ernst & Young 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, 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 vid två tillfällen träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare har vi 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.

**Vi bedömer 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 2011-02-15

  
Tony Evervall  
Lekmannarevisor

  
Elving Brask  
Lekmannarevisor

# Fastighets**service**



# Fastighetsförteckning

|                                | Adress                              | Byggn.<br>år | Antal<br>lgh | Bostads-<br>yta m <sup>2</sup> | Lokal-<br>yta m <sup>2</sup> | Total-<br>yta m <sup>2</sup> | Brutto-<br>hyra Mkr |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>Handen</b>                  |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Söderbymalm 3:20               | Källvägen 18 A-B                    | 1961         | 17           | 908                            | 218                          | 1 126                        | 1.1                 |
| Söderbymalm 3:22               | Källvägen 16 A-B                    | 1960         | 18           | 978                            | 87                           | 1 065                        | 1.0                 |
| Söderbymalm 3:320              | Källvägen 20-22                     | 1963         | 36           | 1 952                          | 94                           | 2 046                        | 2.0                 |
| Söderbymalm 3:469              | Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19 | 1986         | 62           | 4 046                          | 1 257                        | 5 303                        | 7.1                 |
| Söderbymalm 3:388              | Nynäsvägen 40-44                    | 1968         | 46           | 4 356                          | 324                          | 4 680                        | 4.4                 |
| Söderbymalm 3:403              | Dalarövägen 14-54                   | 1969         | 147          | 11 136                         | 777                          | 11 913                       | 11.9                |
| Söderbymalm 3:403              | Dalarövägen 26A                     | 2010         | 34           | 1 927                          | 51                           | 1 978                        | 2.8                 |
| Söderbymalm 3:492              | Örnens väg 22-58                    | 1992         | 253          | 18 947                         | 293                          | 19 240                       | 21.5                |
| Söderbymalm 3:9                | Folkparken 1-11                     | 1992         | 132          | 4 743                          | -                            | 4 743                        | 5.6                 |
| Söderbymalm 3:493 4)           | Folkparken 13                       | 1991         | 24           | 1 232                          | 285                          | 1 517                        | 2.1                 |
| <b>Summa Handen</b>            |                                     |              | <b>769</b>   | <b>50 225</b>                  | <b>3 386</b>                 | <b>53 611</b>                | <b>59.5</b>         |
| <b>Vendelsö</b>                |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Söderby 1:839 1)               | Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68    | 1992         | 120          | 10 942                         | 1 485                        | 12 427                       | 13.0                |
| Vendelsö 3:1246 2)             | Skansvägen 26-30                    | -            | 0            | 0                              | 0                            | 0                            | 0.0                 |
| Vendelsö 3:153                 | Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124   | 1950         | 11           | 607                            | 701                          | 1 308                        | 1.3                 |
| Vendelsö 7:78                  | Evabergsvägen 2-4                   | 1957         | 14           | 812                            | 133                          | 945                          | 0.9                 |
| <b>Summa Vendelsö</b>          |                                     |              | <b>145</b>   | <b>12 361</b>                  | <b>2 319</b>                 | <b>14 680</b>                | <b>15.2</b>         |
| <b>Jordbro</b>                 |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Kalsvik 11:2 1)                | Moränvägen 4-42, 46-54              | 1966         | 165          | 12 983                         | 839                          | 13 822                       | 12.9                |
| Kalsvik 11:3 1)                | Moränvägen 56-104                   | 1966         | 145          | 11 934                         | 1 684                        | 13 618                       | 13.1                |
| Kalsvik 11:1078 1)             | Moränvägen 2                        | 1989         | 17           | 1 265                          | 14                           | 1 279                        | 1.4                 |
| Kalsvik 11:1080 1)             | Moränvägen 44A-44B                  | 1989         | 26           | 1 939                          | -                            | 1 939                        | 2.0                 |
| Kalsvik 11:1082 1)             | Moränvägen 106-110                  | 1989         | 45           | 3 078                          | 213                          | 3 291                        | 3.5                 |
| Kalsvik 11:11 2)               | S Jordbrovägen 27-33                | 1968         | 92           | 7 744                          | 166                          | 7 910                        | 7.0                 |
| Kalsvik 11:12 2)               | S Jordbrovägen 19-25                | 1968         | 86           | 7 060                          | 492                          | 7 552                        | 6.7                 |
| Kalsvik 11:1077 2)             | Moränvägen 1                        | 1989         | 16           | 1 131                          | 140                          | 1 271                        | 1.5                 |
| Kalsvik 11:10 3)               | Moränvägen 1A-3                     | 1968         | 18           | 1 414                          | 158                          | 1 572                        | 1.5                 |
| Kalsvik 11:1079 3)             | Moränvägen 5                        | 1989         | 13           | 1 108                          | 10                           | 1 118                        | 1.1                 |
| Kalsvik 11:1081 3)             | Moränvägen 15                       | 1989         | 13           | 967                            | -                            | 967                          | 1.0                 |
| <b>Summa Jordbro</b>           |                                     |              | <b>636</b>   | <b>50 623</b>                  | <b>3 716</b>                 | <b>54 339</b>                | <b>51.7</b>         |
| <b>Västerhaninge</b>           |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Ribby 1:217                    | Tungelstavägen 19-29                | 1966         | 117          | 8 580                          | 714                          | 9 294                        | 8.2                 |
| Ribby 1:205                    | Tungelstavägen 31-37                | 1968         | 102          | 8 109                          | 809                          | 8 918                        | 7.6                 |
| Åby 1:174                      | Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B       | 1992         | 73           | 4 667                          | 1 059                        | 5 726                        | 8.1                 |
| <b>Summa Västerhaninge</b>     |                                     |              | <b>292</b>   | <b>21 356</b>                  | <b>2 582</b>                 | <b>23 938</b>                | <b>23.9</b>         |
| <b>Tungelsta</b>               |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Ålsta 3:182                    | Rosgården 2-12                      | 1986         | 34           | 2 335                          | -                            | 2 335                        | 2.4                 |
| Ålsta 3:184                    | Rosgården 14-24                     | 1987         | 34           | 2 335                          | -                            | 2 335                        | 2.4                 |
| Ålsta 3:183                    | Rosgården 26-42                     | 1987         | 45           | 3 117                          | 108                          | 3 225                        | 3.2                 |
| <b>Summa Tungelsta</b>         |                                     |              | <b>113</b>   | <b>7 787</b>                   | <b>108</b>                   | <b>7 895</b>                 | <b>8.0</b>          |
| <b>Dalarö</b>                  |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Dalarö 2:52                    | Sagav 1-15, Verdandiv 1-51          | 1992         | 34           | 2 540                          | -                            | 2 540                        | 3.1                 |
| Dalarö 2:133, 3:72             | Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21       | 1992         | 33           | 2 348                          | 531                          | 2 879                        | 3.5                 |
| <b>Summa Dalarö</b>            |                                     |              | <b>67</b>    | <b>4 888</b>                   | <b>531</b>                   | <b>5 419</b>                 | <b>6.6</b>          |
| <b>Utö</b>                     |                                     |              |              |                                |                              |                              |                     |
| Edesnäs 4:231                  | Alléviken 4                         | 2006         | 4            | 212                            | -                            | 212                          | 0.2                 |
| <b>Totalt Haninge Bostäder</b> |                                     |              | <b>2 026</b> | <b>147 452</b>                 | <b>12 642</b>                | <b>160 094</b>               | <b>165.1</b>        |

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2010. 1) Förvärvat 2010-12-31 2) Förvärvat 2010-06-01

# 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 2026 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

**Välkommen till ett bra boende.**



Box 115, 136 22 Haninge • Rudsjöterrassen 2, plan 6  
Växel: 08 - 606 89 00 • Fax: 08 - 606 91 05 • [hb@haningebostader.se](mailto:hb@haningebostader.se) • [www.haningebostader.se](http://www.haningebostader.se)