

Haninge Bostäder AB Årsredovisning 2018





HANINGE
BOSTÄDER

Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Årsredovisning.....	7-19	Lekmannarevisorernas granskningsrapport.....	22	Fastighetsförteckning.....	26
Året i korthet.....	5	Revisionsberättelse.....	20-21				

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2018

- Omsättningen ökade till 221,5 mkr (205,9).
- Rörelseresultatet minskade till 67,5 mkr (69,7).
- Soliditeten minskade till 31,5 % (32,2 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 10,1 % (11,8 %)

Väsentliga Händelser 2018

- Bolaget färdigställde 6 nya hus med totalt 229 nya lägenheter i Jordbro under 2018. Den första inflyttningen var i februari och den sista i december. Nyproduktionen har skett på ett område nära pendeltågstationen. Detta har medfört en förtätning av stadsdelen med en mer definierad huvudgata och mer flöden och folkliv vilket är ett led i att göra stadsdelen mer attraktiv och trygg. Det är bolagets största projekt på 25 år och lika lång tid sedan det överhuvudtaget byggdes nya bostäder i Jordbro. Projektet har ökat bolagets lägenhetsbestånd med hela 11%.

- För att förenkla mötet mellan oss och våra nuvarande och blivande hyresgäster har vi infört ett digitalt kundhanteringssystem. Vi har även infört ett kundundersökningssystem som kontinuerligt mäter kundnöjdheten. Det innebär att undersökningarna ger svar på hur utvecklingen ser ut och vad vi ska fokusera på i vår verksamhetsutveckling.

- Förutom nödvändiga renoveringar och reparationer har vi under 2018 fokuserat extra mycket på vår utemiljö och genomfört 187 trivselskapande markåtgärder. Alltifrån att uppföra nya lekparkar, justera brunnar, gräva ner djupbehållare för sophantering och laga trasiga bänkar till att förnya och förbättra våra gräsmattor och beskära buskar.

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter*	36	35	35	35
Antal lägenheter*	2 346	2 117	2 117	2 127
Area bostäder, m ² *	164 162	152 520	152 520	153 392
Areal lokaler, m ² *	12 703	12 449	12 516	12 613
Omflyttning, %	7,9	7,9	9,9	9,6
Omsättning, mkr	221,5	205,9	202,4	199,7
Resultat efter skatt, mkr	35,6	43,3	15,4	15,2
Synlig soliditet, %	31,5	32,2	32,4	33,1
Avkastning eget kapital, %	10,1	11,8	4,4	6,3
Direktavkasning fastigheter (bokfört värde), %	7,5	8,2	8,1	6,9
Direktavkasning fastigheter (marknadsvärde), %	2,9	3,7	3,4	3,1
Eget kapital, mkr*	467,3	431,6	388,3	372,8
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	1 470,7	1 343,2	1 120,1	1 079,0
Marknadsvärde, fastigheter, mkr*	3 747,3	2 995,2	2 641,6	2 437,0
Antal anställda	26	21	20	21

*) Vid årets utgång



VD har ordet

Det går inte att summera 2018 utan att skänka en tanke på den heta sommaren. Den går till historien som den varmaste någonsin. Är det så vårt normala sommarväder kommer vara i framtiden? Jag är orolig för de klimatiförändringar som stadigt värmer upp vår planet med ökade regnmängder och extremväder över hela världen. I ett långsiktigt perspektiv måste vi ta hänsyn till den globala uppvärmningens konsekvenser när vi planerar för hur vi bygger och förvaltar våra fastigheter.

Medan den heta luften vibrerade över Haninge färdigställde vi vårt största byggprojekt på 25 år. Därmed ökade vi bolagets bestånd med 229 lägenheter fördelade på 6 hus, en ökning med hela 11 procent. Inflyttningen som har skett etappvis har medfört en förtätning av stadsdelen med en mer definierad huvudgata. Mer folkliv mellan husen har gjort området, som ligger nära pendeltågsstationen, mer attraktivt och tryggt.

Under 2018 har vi lagt extra fokus på våra yttre områden och genomfört inte mindre än 187 trivselskapande markåtgärder i form av nya lekparkar, justera brunnar, gräva ner djupbehållare för sophantering och laga trasiga bänkar, och att förnya och förbättra våra gräsmattor och beskära buskar.

Våra kunder, det vill säga våra nuvarande och blivande hyresgäster är kärnan i vår verksamhet. För att underlätta mötet oss emellan har vi sjösat ett nytt kundhanteringssystem, med ett forum för med en mer direkt kommunikation och med en förbättrad mailhantering. För att fortlöpande vara informerade vad vi ska fokusera på i vår verksamhetsutveckling infördes under året ett kundundersökningssystem där vi dag för dag mäter kundnöjdheten hos våra hyresgäster.

När vi blickar in i 2019 finns ytterligare digital utveckling på agendan. Målet är att vi med utvecklad teknik ska kunna förbättra servicen för våra hyresgäster, erbjuda fler tjänster, och genom analys- och uppföljningsverktyg kunna energieffektivisera våra hus.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans, och med ett bra samarbete gjort detta möjligt.

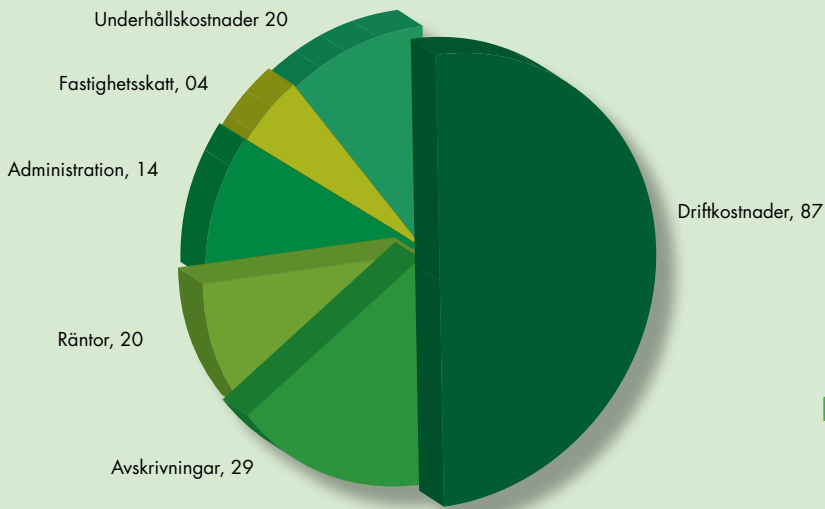
Anders Gillberg



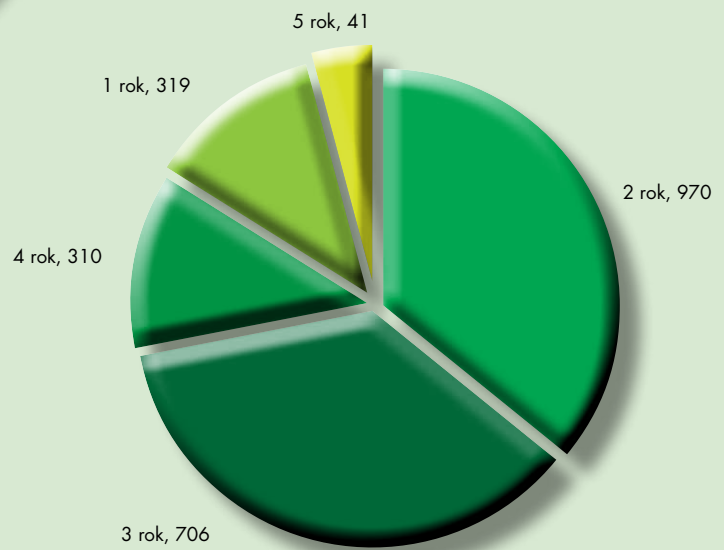
Året i korthet

- 👉 Vår nyproduktion i Jordbro, Kv Kalvsvik färdigställs. De 229 lägenheterna fördelat på 6 hus, blev succesivt inflyttat under året i takt med att de blev färdigställda.
- 👉 Balkongerna på Evabergsvägen och Källvägen har blivit renoverade.
- 👉 Bostadshyrorna höjdes med 1,15% från den 1 Januari 2018.
- 👉 En stor satsning, 187 markåtgärder, har genomförts på utemiljön i våra områden
- 👉 Projektet sophantering i Jordbro färdigställs, där vi rivit ett antal sophus och ersatt dessa med djupbehållare. Vi har ansökt om bygglov för Kv
- 👉 Jollen i Vendelsö där vi planerar att bygga 32 st lägenheter via Sabos ramavtal Kombohus mini.
- 👉 Ett nytt fastighetssystem upphandlas där Vitec lämnar det mest fördelaktiga anbudet . Övergången till det nya systemet sker under 2019.
- 👉 Vi påbörjar ett nytt planärende i Jordbro i samarbete med flera aktörer. I denna etapp ingår förtätning och flytt av centrumverksamheten.
- 👉 Upphandling av ny markentreprenör för skötsel av mark och trädgård.
- 👉 Slutfört byte av samtliga hissar på Örnens väg.
- 👉 Slutfört byte av samtliga hissar på Södra Jordbrovägen.
- 👉 MORÄNVÄGARNA 1,2,5-15, 44A-B, 106-110. Tvättning och målning av sophus. Tvättning av tak, balkongfronter och fasader.
- 👉 Energieffektiviseringsåtgärder som byte av stolpbelysningar till LED.

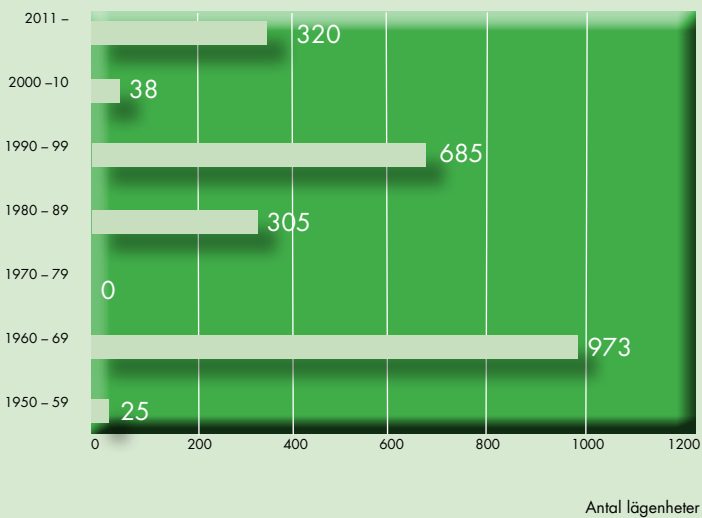
Kostnadsfördelning 2018, Mkr



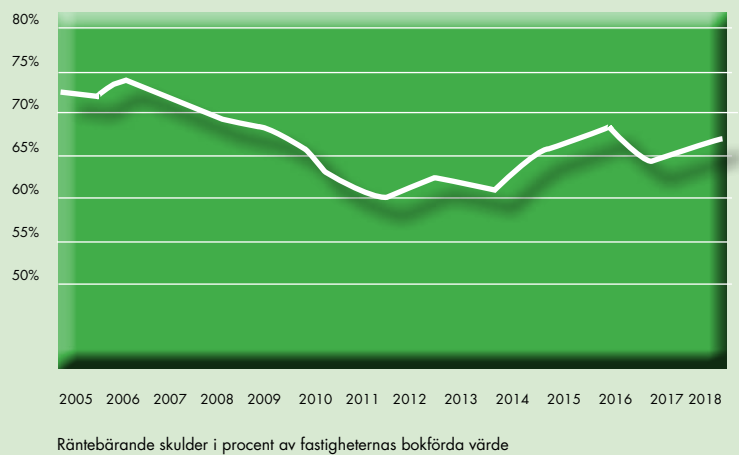
Lägenhetsstorlekar, antal lägenheter



Lägenheternas byggnadsår, antal lägenheter



Fastigheternas belåningsgrad %



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, har sitt säte i Haninge kommun. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge Kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 36 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2018 utgörs till 92,8 % av bostäder. Företagets redovisningsvaluta är i svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget färdigställde 6 nya hus med totalt 229 nya lägenheter i Jordbro under 2018. Den första inflyttningen var i februari och den sista i december. Nyproduktionen har skett på ett område nära pendeltågstationen. Detta har medfört en förtätning av stadsdelen med en mer definierad huvudgata och mer flöden och folkliv vilket är ett led i att göra stadsdelen mer attraktiv och trygg. Det är bolagets största projekt på 25 år och lika lång tid sedan det överhuvudtaget byggdes nya bostäder i Jordbro. Projektet har ökat bolagets lägenhetsbestånd med 11%.

För att förenkla mötet mellan oss och våra nuvarande och blivande hyresgäster har vi infört ett digitalt kundhanteringssystem.

Vi har även infört ett kundundersökningssystem som kontinuerligt mäter kundnöjdheten. Det innebär att undersökningarna ger svar på hur utvecklingen ser ut och vad vi ska fokusera på i vår verksamhetsutveckling.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 67,5 Mkr (69,7). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0,5 Mkr (1,9). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 31,5 % (32,2). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Förutom nödvändiga renoveringar och reparationer har vi under 2018 fokuserat extra mycket på vår utemiljö och genomfört 187 trivselskapande markåtgärder. Alltifrån att uppföra nya lekparker, justera brunnar, gräva ner djupbehållare för sophantering och laga trasiga bänkar till att förnya och förbättra våra gräsmattor och beskära buskar.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,15 % from 2018-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2018 till 1.211 kr per kvm (1.194).

Antalet omflyttningar uppgick till 164 stycken (167) vilket motsvarar 7,3% (7,9) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2018 uppgick till 400 stycken (159).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 14.435 tkr (14.628). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga lokaler avser näst intill enbart så kallade sekunda lokaler. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.135 kr per kvm (1.161).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 111.313 tkr (95.490) varav driftkostnaderna utgör 87.094 tkr (65.768). Underhållskostnaderna uppgick till 20.101 tkr (21.428). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader

KKR		Andel %
Reparationer	14 788	17
Fastighetsskötsel	16 335	19
Media (el, värme, vatten)	39 125	45
Övriga driftkostnader	16 834	19
Summa	87 082	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 13.725 tkr (13.604). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/IT, marknadsföring, konsultkostnader samt revisionskostnader vilka specificeras under not 3.

Finansiella poster

Under året löstes tre lån om totalt 200.210 tkr. Dessa refinansierades med nya lån om totalt 309.500 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 969.000 tkr (860.193 tkr). Den ökade låneskulden beror på att nybyggnationen av Kalvsvik finansieras genom ökad upplåning vid löpande lånefall. Löpande amortering av lån har skett med 483 tkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 1,17 %. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 15.

Finanspolicy

De övergripande riktlinjerna för finansverksamheten har fastställts av bolagets styrelse i en finanspolicy. De väsentligaste punkter i finanspolicyn 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 Nr. 18

Nyckeltal*	2018	2017	2016	2015
Hyror netto, kr/kvm	1 236	1 227	1 209	1 188
Driftskostnader, kr/kvm	492	424	428	415
Underhållskostnader, kr/kvm	114	130	228	200
Fastighetsskatt, kr/kvm	23	25	22	20
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	5,0	2,6	3,3
Avkastning på eget kapital, %	10,1	11,8	4,4	6,3
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	7,5	8,2	8,1	6,9
Direktavkastning fastigheter, %	2,9	3,7	3,4	3,1
Soliditet, %	31,5	32,2	32,4	33,1
Rörelsemarginal, %	30,5	33,8	16,6	19,7
Nettoomsättning, Mkr	221,5	205,9	202,4	199,7
Balansomslutning, Mkr	1 555,9	1 398,4	1 271,5	1 203,0
Investeringar inkl. påg. arbete, Mkr	155,3	248,5	121,4	28,3
Marknadsvärde, Mkr	3 747,3	2 955,2	2 641,6	2 437,0

* För nyckeltalsdefinitioner, se not 22.

Utblick mot 2019

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå.

Risk - och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av vårt sätt att driva verksamheten i Haninge Bostäder.

Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av riskarbetet att ha beredskap för krishantering. Genom bolagets policies, krisgrupp och handlingsplaner arbetar vi förebyggande och med god beredskap att hantera de risker som finns. I förvaltning av våra fastigheter finns risker som exempelvis arbetsplatsolyckor, något som hanteras bland annat genom vår arbetsmiljöpolicy.

Vi utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att våra partners följer ingångna avtal och vår policy mot oegentligheter.

Styrelse, VD och revisorer

Styrelsen utses av kommunfullmäktige på tid som kommunfullmäktige beslutar. Hälften av styrelsen är politiker och andra hälften arbetar i fastighetsbranschen och är nödvändigtvis inte boende i Haninge. Ernst & Young AB är revisorer i bolaget sen 2012. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige.

Ledamöter

Niclas Lindberg (S)

Marietta de Pourbaix-Lundin (M)

Anette Sand

Robert Thorstenson

Suppleanter

Kerstin Hedin (S)

John Glas (L)

Malin Söderman

Kristoffer Wilhelmsson

Tydliga processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning motverkar risken för korruption. Exempelvis finns rutiner för att två personer i förening ska granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas. Vi arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert. Värde på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget. Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet. Haninge Bostäders hantering innefattar en låneportfölj med olika löptider, där lånen är fördelade mellan olika kreditformer och kreditgivare.

Revisorer

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB
(huvudansvarig revisor Jenny Göthberg)

Lekmannarevisor

Wulf Schroeder (L)

Kenneth Strömberg (S)

Förslag till resultatdisposition, Not 20

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat 354 695 663

Årets resultat 35 649 176

390 344 839

disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres: **390 344 839**

Resultaträkning

(Tkr)

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Nettoomsättning	1	221 465	205 923
Fastighetskostnader	2,4,5	-111 313	-95 490
Drifnetto		110 152	110 433
Avskrivningar	8,9	-28 893	-27 161
Bruttoresultat		81 259	83 272
Central administration och marknadsföring	3,4,19	-13 725	-13 604
Rörelseresultat		67 534	69 668
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	15,16	-19 698	-19 174
		-19 629	-19 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 905	50 539
Bokslutsdispositioner:	6	- 6 372	4 766
RESULTAT FÖRE SKATT		41 533	55 305
Skatt på årets resultat	7	-5 884	-11 992
ÅRETS RESULTAT		35 649	43 313

Balansräkning

(Tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1 470 722	1 343 158
Inventarier	9	3 887	5 049
		1 474 609	1 348 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	60	20
		60	20
Summa anläggningstillgångar		1 474 669	1 348 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		265	396
Fordringar hos koncernföretag	12	72 235	41 787
Aktuell Skattefordran		1 144	3 038
Övriga fordringar		43	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 319	1 774
		76 006	47 581
Kassa och bank	12	5 194	2 564
Summa omsättningstillgångar		81 200	50 145
SUMMA TILLGÅNGAR		1 555 869	1 398 372

Balansräkning

(Tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8 400
Uppskrivningsfond		66 822	69 940
Reservfond		1 701	1 701
		76 923	80 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		354 696	308 264
Årets resultat		35 649	43 313
		390 345	351 577
Summa eget kapital		467 268	431 618
Obeskattade reserver	13	29 700	23 400
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	48 605	49 454
		48 605	49 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,18	608 000	659 500
		608 000	659 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	361 000	200 693
Leverantörsskulder		9 803	13 068
Leverantörsskulder, koncernföretag		4 184	184
Övriga skulder		1 120	971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	26 189	19 484
		402 296	234 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 555 869	1 398 372

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	8 400	73 058	1 701	289 627	15 519
Omföring Resultat föregående år				15 519	-15 519
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					43 313
Utgående balans 2017-12-31	8 400	69 940	1 701	308 264	43 313
Omföring Resultat föregående år				43 313	-43 313
Förändring av uppskrivningsfond		-3 119		3 119	
Årets resultat					35 649
Utgående balans 2018-12-31	8 400	66 822	1 701	354 696	35 649

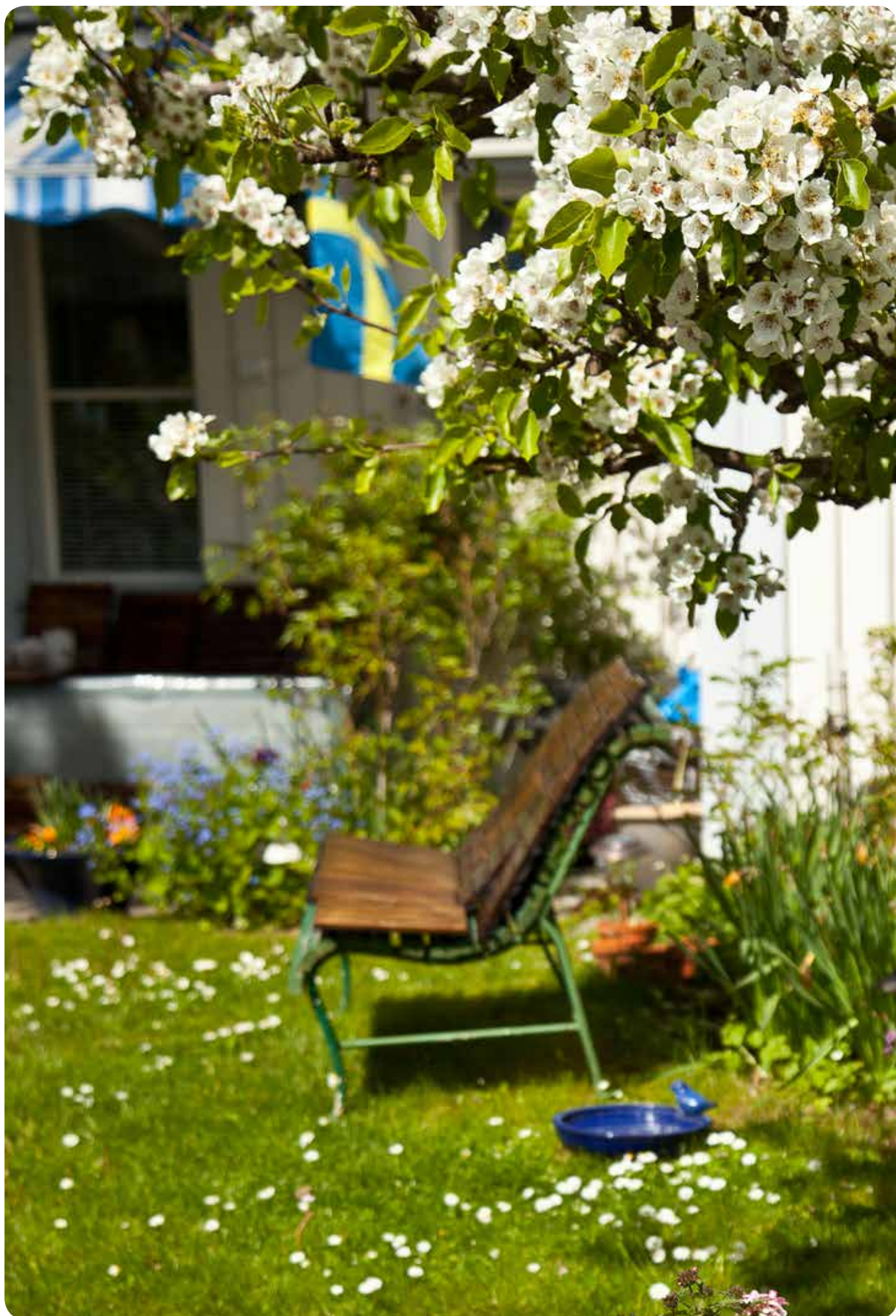
Aktiekapital

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

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 534	69 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	28 893	27 161
Vinst vid försäljning av inventarier	-57	-342
Förändring i avsättning	-849	6 392
	95 521	102 879
Erhållen ränta	69	45
Erlagd ränta	-19 925	-18 856
Betald inkomstskatt	-3 994	-9 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 671	74 146
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-30 320	45 953
Förändring av rörelseskulder	7 822	-19 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 172	100 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-155 333	-248 670
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	57	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 277	-248 527
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	309 500	223 500
Amortering av skuld	-200 693	-121 930
Lämnat koncernbidrag	-72	-437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108 735	101 133
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 630	-46 803
Likvida medel vid årets början	2 564	49 367
Likvida medel vid årets slut	5 194	2 564



Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncertillhörighet

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

Intäktsredovisning

Intäkterna har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste också uppfyllas innan intäkterna redovisas.

Ränteintäkterna redovisas i takt med att de intjänas beräkningen sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Hysesintäkterna på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

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

	2018	2017
Hyror		
Bostäder	200 650	182 773
Lokaler	14 435	14 628
Fordonsplatser	6 948	6 266
Summa	222 033	203 666
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 495	-489
Lokaler/Fordonsplatser	-1 607	-417
Summa	-3 102	-906
Avgår rabatter		
Bostäder	-321	-236
Lokaler/Bilplatser	-68	-86
Summa	-389	-322
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	181	70
Summa	181	70
Nettohyror		
Bostäder	199 015	182 118
Lokaler	14 367	14 542
Fordonsplatser	5 341	5 849
Summa nettohyror	218 723	202 509
Övrig omsättning	2018	2017
Övriga förvaltningsintäkter	2 742	3 415
	2 742	3 415
Total omsättning	221 465	205 923

Not 2. Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader fördelar sig enl följande		
Fastighetsskötsel	16 336	13 852
Uppvärmning	18 130	17 249
Vatten	8 708	7 161
El	12 288	6 630
Reparation och Underhåll	34 890	35 195
Fastighetsadministration	12 977	8 292
Fastighetsskatt	4 128	4 055
Övriga fastighetskostnader	3 857	3 054
Summa	111 313	95 490

Not 3. Arvode till revisorer

	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	226	306
Övriga tjänster	0	175
Summa	226	481

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Män	18	17
Kvinnor	8	4
Summa	26	21
Löner och andra ersättningar	2018	2017
Styrelse och Verkställande direktör	1 502	*1 067
Övriga anställda	12 022	9 201
Summa	13 524	10 268
*avser VD ersättning från maj månad		
Pensions- och övriga sociala kostnader	2018	2017
Pensionskostnader för styrelse och Verkställande direktör	332	274
Pensionskostnader för övriga anställda	1 276	447
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 193	4 794
Summa	7 801	5 515

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 15 månader. Vid egen uppsägning från VD gäller 3 månaders uppsägningstid.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	50%	50%
Andel män i styrelsen	50%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	20%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80%	80%

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2018	2017
Försäljning till Haninge Kommun	15%	14%
Inköp från Haninge Kommun	9%	17%
Inköp från SRV	3%	3%

Not 6. Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-10 000	-8 200
Återföring av periodiseringsfond	3 700	3 300
Återföring överavskrivningar	0	10 104
Lämnat koncernbidrag	-72	-437
Summa	-6 372	4 766

Not 7. Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-6 718	-5 419
Justering avseende tidigare år	-15	-181
Förändring av uppskjuten skatt	849	-6 393
Summa	-5 884	-11 992

Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	41 533	55 305
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	-9 137	-12 167
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-5 960	-5 592
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-20	-20
Skattemässiga avskrivningar	5 003	4 166
Skatt hänförlig till tidigare år	0	384
Ränta P-fond	-19	-8
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	3 415	7 819
Redovisad skatt	-6 718	-5 419

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2018 22,0%

Not 8. Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 113 993	1 084 947
Årets nyanskaffning	131 094	25 140
Utrangering	-3 285	-6 994
Omfördelat från pågående arbeten	254 421	10 900
Utgående anskaffningsvärde	1 496 223	1 113 993
Ingående avskrivningar	-258 710	-243 559
Försäljningar/utrangeringar	1 854	4 297
Årets avskrivningar	-21 779	-19 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 635	-258 710
Ingående uppskrivningar	55 546	58 664
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 428	55 546
Utgående redovisat värde	1 270 016	910 829
	2018-12-31	2017-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	8 253	1 872
Årets nyanskaffning	18 705	6 381
Utgående anskaffningsvärden	26 958	8 253
Ingående avskrivningar	-544	-388
Årets avskrivningar	-762	-156
Omfördelning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 306	-544
Utgående redovisat värde	25 652	7 709
Pågående arbeten		
Ingående balans	255 533	49 488
Årets nyanskaffning	4 855	216 945
Avgår kostnadsförda underhållskostnader	0	0
Överfört till byggnader	-254 421	-10 900
Utgående balans	5 967	255 533
Totalt redovisat värde Byggnader, Mark- och Markanläggning	1 470 722	1 343 158

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag. Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter.

Redovisat värde	1 470 722	1 343 158
Uppskattat Verkligt värde	3 747 284	2 955 229

Beräkning av verkligt värde

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden.

Värdebedömningen sker med hjälp av marknadsanalys (ortsprismetoden) 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 3,0 % - 4,5 % för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 6,00 % - 8,50 % för lokaler beroende på lokaltyp, standard och läge.

Värderingsmetod

Värdebedömningar av våra fastigheter har skett i egen regi. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighetsmarknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentlighet till Svensk Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga värderade objekt har värderats i Datschas värderingsmodell. Värdering av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens lägen tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.

Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarande direktavkastning plus inflationen.

Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna.

Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt. Indexering har skett med schabloner både för lokaler och bostäder. Drift och underhållskostnaderna är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall.

Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Schabloniserad vakans har använts bedömt utifrån läge. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.

Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

Not 9. Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 820	11 464
Årets anskaffningar	641	444
Överfört från pågående arbeten	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-915	-88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 546	11 820
Ingående avskrivningar	-6 770	-5 074
Försäljningar/utrangeringar	915	46
Årets avskrivningar	-1 804	-1 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 659	-6 770
Utgående redovisat värde	3 887	5050

Not 10. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden Antal andelar		
- Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening 1	40	
- SABO Försäkrings AB	90	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	20

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			Not 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	2018-12-31	2017-12-31		2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	1 394	1 033	Säkerheter ställda för		
Förutbetalda kostnader	925	741	skulder till kreditinstitut:		
	2 319	1 774	Fastighetsinteckningar	971 012	971 012
			Summa ställda säkerheter	971 012	971 012
Not 12. Likvida medel/Koncernintern fordran			Ansvarsförbindelser		
Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun.			Fastigo		
Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 40 000 tkr.			233		
	2018-12-31	2017-12-31	231		
Kassamedel	5 194	2 564	Not 18. Upplysningar om finansiella instrument		
Koncernintern fordran	72 235	41 787	Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas 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.		
	77 429	44 351	På balansdagen fanns ränteröriga lån på tillsammans 564.500 tkr (536.692 tkr), swappavtal om nominellt 222.000 tkr (292.000 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 -2.863 tkr (-11.093 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 5,7år.		
Not 13. Obeskattade reserver			Not 19. Leasing		
	2018-12-31	2017-12-31	Operationella leasingavtal. Leasingtagare		
Periodiseringsfond tax 13	0	3 700	Nuvärde minimileaseavgifter		
Periodiseringsfond tax 14	4 700	4 700	Därav förfall inom 1 år		
Periodiseringsfond tax 15	2 800	2 800	Därav förfall mellan 1-5 år		
Periodiseringsfond tax 16	4 000	4 000	Operationella leasingavtal. Leasinggivare		
Periodiseringsfond tax 18	8 200	8 200	Löptid		
Periodiseringsfond tax 19	10 000	0	Kommersiella		
	29 700	23 400	Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år		
			Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år		
			Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år		
			Summa		
			Bostäder		
			Summa		
			Garage och bilplatser		
			Summa		
			Leasingavtal där bolaget är leasinggivare avser hyra av lokal och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler och förråd enligt uppsägningsklausul. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningsstid.		
Not 14. Avsättningar			Not 20. Disposition av vinst och förlust		
	2018-12-31	2017-12-31	2018		
			2017		
Uppskjuten skatteskuld			Styrelsen föreslår att till förfogande medel		
Belopp vid årets ingång	49 454	43 061	Balanserat resultat		
Årets förändring	-849	6 393	Förändring uppskrivningsfond		
	48 605	49 454	Årets resultat		
			390 345		
			351 577		
			disponeras enligt följande		
			i ny räkning överföres		
			390 345		
			351 577		
Not 15. Långfristiga skulder			Not 21. Händelser efter balansdagen		
	2018-12-31	2017-12-31	Inga händelser finns att rapportera.		
Kapitalbindningstid					
< 1 år	361 000	200 693			
1 - 2 år	65 000	261 000			
2 - 3 år	285 000	65 000			
3 - 4 år	129 500	285 000			
4 - 5 år	128 500	48 500			
	969 000	860 193			
Räntebindningstid					
< 1 år	364 500	318 693			
1 - 2 år	65 000	98 000			
2 - 3 år	210 000	85 000			
3 - 4 år	129 500	210 000			
> 4 år	200 000	148 500			
	969 000	860 193			
Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	2018-12-31	2017-12-31			
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 068	941			
Stämpelskatt	607	607			
Upplupna räntekostnader	1 371	1 600			
Övriga upplupna kostnader	5 071	483			
Förskottsbetalda hyror	18 072	15 853			
	26 189	19 484			

Not 22. Nyckeltalsdefinitioner

Hyror Netto

Hysesintäkter från bostäder, lokaler och bilplatser inklusive avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till bostads- och lokalyta.

Driftkostnader

Fastighetskötsel, 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, på bokfört värde

Driftnetto i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto i förhållande till marknadsvärde på byggnader plus mark.

Soliditet

Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning



I Haninge kommun finns många platser med konst. Här visas en uppiggande färgupplevelse i södra nedgången till Handens pendeltågsstation mot Rudan. Det är konstnärer från Graffitiörmedlingen som genomfört målningen i samarbete med Valeria Monti Colque.

Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2019 - 02 - 22

Niclas Lindberg
Ordförande

Marietta de Pourbaix-Lundin
Vice ordförande

Anette Sand
Ledamot

Robert Thorstenson
Ledamot

Anders Gillberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 02 - 25

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor



*Vd tillsammans med Haninge bostäders styrelse, från vänster:
Kristoffer Wilhelmsson, Anette Sand, Kerstin Hedin, Niclas Lindberg, Anders Gillberg, Marietta de Pourbaix-Lundin, Malin Söderman, John Glas, Robert Thorstensson*

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 år 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-19 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6 och 23-28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Haninge Bostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 25 februari 2019

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
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 2018

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 uppföljande granskning av tidigare års granskningar. Vi denna genomgång har det noterats att bolaget arbetar aktivt för att stärka den interna kontrollen inom bolagets olika verksamhetsdelar.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2018 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 25 februari 2019.

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	1,3
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963*	36	1 952	142	2 094	2,5
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	4 045	1 257	5 302	8,9
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	5,8
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	793	11 929	14,3
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,2
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	548	19 495	24,9
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	7,1
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,6
Summa Handen			785	50 569	3 728	54 297	71,9
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 942	1593	12 535	15,1
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	1,7
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	129	941	1,2
Summa Vendelsö			145	12 361	2 423	14 784	18,0
Vega							
Täckåker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109 Haugans gränd ,1,3, Karahavsväg 56	2015	91	6021	7	6 028	11,9
Summa Vega			91	6 021	7	6 028	11,9
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	813	13 796	15,5
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 575	13 509	14,9
Kalsvik 11:3 **	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	7,9
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,6
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	3	1 942	2,3
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	4,5
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	9,1
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	4,4
Kalsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1968	46	3 836	45	3 881	4,4
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,6
Kalsvik 11:10 **	Moränvägen 3A-C	2018	129	6 753	0	6 753	1,9
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,1
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	4	971	1,1
Summa Jordbro			849	60 968	3 205	64 173	70,3
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	719	9 299	10,6
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	798	8 907	9,5
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	8,6
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 576	23 932	28,7
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,9
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,9
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,9
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	9,7
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,5
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,2
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	7,7
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 346	164 162	12 703	176 865	218,5

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2018 * Värdeår ** Hyra endast del av år.



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 2 346 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