

A photograph of four children swinging happily on a large, dark green, woven basket-style swing. The children are of various ages and are all smiling. The background shows a park setting with trees and a building. An orange semi-transparent box is overlaid on the upper part of the image, containing the title text.

ÅRSREDOVISNING

2020

HANINGE BOSTÄDER AB



VD HAR ORDET	4
ÅRET I KORTHET	5
ÅRSREDOVISNINGEN	7-25
LEKMANNAREVISORERNAS	
GRANSKNINGSRAPPORT	27
REVISIONSBERÄTTELSE	30-31
FASTIGHETSFÖRTECKNING	33-34

Ekonomi 2020

- Omsättningen ökade till 249,5 mkr (243,8).
- Rörelseresultatet minskade till 83,0 mkr (86,0).
- Soliditeten ökade till 34,5 % (32,4 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 12,6 % (14,1 %).

Väsentliga händelser 2020

- Nyproducerat 32 lägenheter i kvarteret Jollen på Skansvägen i Vendelsö. Lägenheterna är fördelade i 2 st. tvåvåningshus.
- Förstärkt organisationen. En omorganisation som gjort bolaget starkare rustad inför framtiden. Bolaget kan öka engagemanget för bolagets hyresgäster och samtidigt höja kvaliteten på det som levereras.

- Lanserat en ny hemsida som gör det enklare för nuvarande och kommande hyresgäster att hitta det de söker och navigera på hemsidan. Den har fått ett mer modernt utseende och den är tillgänglighetsanpassad enligt de nya regler som finns.
- Renoverat balkonger på fastighet i Jordbo samt fasad- och balkongrenoverat på fastighet i Handen.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter*	36	36	36	35
Antal lägenheter*	2 378	2 346	2 346	2 117
Area bostäder, m ² *	156 723	164 165	164 162	152 520
Areal lokaler, m ² *	21 605	12 891	12 703	12 449
Omflyttning, %	9,4	8,6	7,3	7,9
Omsättning, mkr	249,5	243,8	221,5	205,9
Resultat efter skatt, mkr	47,1	50,5	35,6	35,6
Synlig soliditet, %	34,5	32,4	31,5	32,2
Avkastning eget kapital, %	12,6	14,1	10,1	11,2
Direktavkasning fastigheter (bokfört värde), %	8,7	8,9	7,5	8,2
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	3,4	3,5	2,9	3,7
Eget kapital, mkr*	564,9	517,8	467,3	431,6
Bokfört värde fastigheter, mkr*	1 514,8	1 480,4	1 470,7	1 343,2
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	3 910,7	3 776,7	3 747,3	2 955,2
Antal anställda	29	24	24	21

* Vid årets utgång

År 2020 blev ett år fyllt av utmaningar. I årsredovisningen förra året skrev jag, ”Jag ser med nyfikenhet och glädje fram mot år 2020”. Jag kunde då inte ana vilket omskakande år som låg framför oss.

Vi tvingades att ompröva våra arbetsmodeller och har inte kunnat umgås med våra nära och kära som vi behövt. Våra tankar nu går till de anhöriga som förlorat familjemedlemmar i pandemins spår.

HANINGE BOSTÄDER har noga följt Folkhälsomyndighetens råd och riktlinjer och anpassat vår verksamhet därefter. Vi har minimerat personliga möten i kontakt med nuvarande och blivande hyresgäster. Trots en prövande tid med restriktioner för att undvika smittspridning, är min förhoppning är att vår service fungerat på ett tillfredsställande sätt. Av den anledningen har mycket av vår kontakt med hyresgästerna skett digitalt. Vi har haft stor nytta av den digitala modernisering som vi genomförde under 2019. Ett förändringsprojekt där vi tog tillvara på möjligheter som skapats i kommunikationen med våra hyresgäster. Jag är idag mycket tacksam för att för att den processen var genomförd och på plats innan pandemin bröt ut.

UNDER 2020 HAR VI lagt stort fokus på att förstärka vår organisation. En omorganisation som gjort oss starkare rustad inför framtiden där vi kan öka vårt engagemang för våra hyresgäster och samtidigt höja kvaliteten på det vi levererar. Vi ser fram mot att den nya organisationens styrka som tar oss nästa steg på vägen att bli den mest attraktiva hyresvärderna på Södertörn.

VÅR NYA BOSTADSCHEF startade sitt arbete i mars med bostadsmiljön som huvudfokus, en person som även kommer att leda och samarbeta med bovärdar och reparatörer. I maj började Haninge Bostäders Bosociala hållbarhetsutvecklare med ansvarar för att driva och införa olika typer av hållbarhetsinitiativ. Vår underhållsamordnare började i april och har som huvuduppdrag att leda Haninges Bostäders nyproduktion, om- och tillbyggnader, och kommer även att arbeta med boendedialog. Under hösten anställdes två områdes-

vårdar som ska fokusera på allmänna utrymmen och den yttre miljön, och vi har även inrättat tjänster för att effektivisera vårt arbete internt.

JAG VILL PASSA PÅ att tacka våra hyresgäster för ett fantastiskt samarbete med vår personal för att undvika smittspridning för allas bästa. Jag vill också rikta ett stort tack till alla medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett bra samarbete gjort en fortsatt positiv utveckling för företaget möjlig.

MED EN NY ORGANISATION på plats och många intressanta projekt i vår planering ser jag med tillförsikt fram mot ett spännande och utmanande 2021.

ANDERS GILLBERG
VD HANINGE BOSTÄDER



Justerade hyror

Bostadshyrorna höjdes med 1,95 % från den 1 Januari 2020.

Inflyttning i kvarteret Jollen

Nyproduktion och inflyttning i kvarteret Jollen på Skansvägen i Vendelsö. 32 lägenheter fördelade i 2 st. tvåvåningshus. Tomten ligger vackert belägen mellan områdets småhus, och arkitekterna har stilfullt lyckats att rita in de två låga husen på ett smakfullt sätt. De nya husen har en stark miljöprofil, husen värms med fjärrvärme och har två solcellsanläggningar på taken, och de boende har möjlighet att ladda elbilar

Nytt verksamhetssystem

Bolagets verksamhetsutveckling har fortsatt. Kundvärde, kvalitet och effektivisering är fokusområden när bolaget arbetar med process- och rutinuppdateringar. Bolaget har bland annat infört ett nytt verksamhetssystem som medför att budget och prognoser sker på fastighetsnivå och det går att följa verksamheten löpande. Det ger en högre grad av stabilitet och ekonomisk kontroll över verksamheten

Satsning på ungdomar i Jordbro

Haninge Bostäder har tillsammans med fastighetsbolaget Hembla, Coca-Cola och Haninge kommun genomfört en stor sommarsatsning i Jordbro med ca 80 ungdomar som har sommarjobbat under 3 perioder. Det blev en positiv respons från hyresgästerna som t ex ville ta hand om de nybyggda trädgårdsodlingarna framöver. Syftet med projektet är att genomföra fysisk upprusning, gemenskap i området, individuell livskvalité och genom detta skapa Trygghet och Trivsel. För många ungdomar är det första gången de arbetar så stort fokus läggs på att de skall lära sig vad det innebär att ha ett arbete och hur man beter sig på en arbetsplats. Under sommaren var det också fler generationer ute på gårdarna som mötte varandra , då personer i riskgrupper för Covid-19 satt ute och fikade samtidigt som ungdomarna arbetade för att göra det finare och trevligare i området.

Fixade fasader i Handen

Ett fasad- och balkongprojekt har genomförts i en fastighet på Nynäsvägen i Handen. Fasaderna har fått ny fin färg och har tilläggsisolerats med 30mm isolering.

Ny hemsida

Under året har bolaget lanserat en ny hemsida som gör det enklare för nuvarande och kommande hyresgäster att hitta det de söker och navigera på hemsidan. Den har fått ett mer modernt utseende och den är tillgängligheten anpassad enligt de nya regler som finns.

Renoverade balkonger på Moränvägen

Balkongrenovering på en av fastigheterna på Moränvägen Jordbro har påbörjats. Under året har etapp 1 genomförts, vilket innefattar 209 lägenheter. Projektet kommer att fortsätta under 2021.

Avtal för renovering i Jordbro

Ett nytt avtal har tecknats med hyresgästföreningen för att kunna upprusta bolagets hus på Södra Jordbrovägen (180 lägenheter). Fyra boendemöten, för att föra boendedialog och få godkännande på renoveringen av hyresgästerna, var inplanerade (ett per hus). Två boendemöten genomförts under året. De två återstående boendemötena är framskjutna till våren 2021 på grund av den rådande pandemin. Renoveringsåtgärder som kommer ske är ombyggnad av taket i sin helhet där takavattningen leds om till stuprör på fasad. Fasaden kommer få ny puts, nya fönster/fönsterdörrpartier och nya entréer med klinkers och byte av samtliga utvändiga belysningar. Varje lägenhet kommer att få nya balkonger som är inglasade och mycket fokus kommer läggas på inomhusklimatet. Isolering av tak, diverse el och målningsarbeten. Projektet planeras pågå under 2-3 år. Bolaget hoppas med detta stora renoveringsprojekt, förutom att sänka energiförbrukningen och ge hyresgästerna ett bättre boendeklimat, att lyfta Jordbro som stadsdel.

Första steget för en fastighetsägarförening

Bolaget har under året varit en drivande aktör i att ta första steget att bilda en fastighetsägarförening i Samverkan för Jordbro. Övergripande målsättning för föreningen är att arbetet skall leda till: gott samarbete mellan fastighetsägare och andra aktörer i området, Hög (ökad) upplevd trygghet och trivsel och en så låg uppmätt brottslighet som möjligt. Positiv utveckling i lokalsamhälle när det gäller handel och service, kommunikationer, trafikmiljö och fysisk miljö. Förbättrat anseende och status för hela området. Positiv värdeutveckling på fastighetsbeståndet i stadsdelen.



Satsning på ungdomar i Jordbro

Haninge Bostäder har tillsammans med fastighetsbolaget Hembla, Coca-Cola och Haninge kommun genomfört en stor sommarsatsning i Jordbro med ca 80 ungdomar. Syftet med projektet var att genomföra en fysisk upprustning i området för att stärka gemenskapen, trygghet och trivsel.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Haninge Bostäder AB, org nr 556556-5073, ägs till 100 % av Haninge Kommun Holding AB, org nr 556649-2012 och har sitt säte i Haninge Kommun.

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB 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 2020 utgörs till 92,8 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget omorganiserat för att stå starkare inför framtiden. Mer egen personal har anställts för att öka närvaron hos bolagets hyresgäster. Bolaget har även inrättat ett antal tjänster för att utveckla och effektivisera arbetet internt.

Under 2020 har bolagets lägenhetsbestånd ökat med 32 nybyggda lägenheter fördelade i två hus i Vendelsö.

Pandemin, Covid -19 har drabbat samhället i stort och har gjort att bolagets rutiner har fått anpassats. Bolagets ekonomi har inte påverkats i någon större omfattning av pandemin.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 83,0 Mkr (86,0). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0 Mkr (0). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 34,5 % (32,4). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,95 % från 2020-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2020 till 1.298 kr per kvm (1.284). Blockförhyrningarna som sker till kommunen redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

Antalet omflyttningar uppgick till 221 stycken (201) vilket motsvarar 9,4% (8,6) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2020 uppgick till 257 stycken (209).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 33.678 tkr (23.914). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.551 kr per kvm (1.854).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 118.394 tkr (111.958) varav driftskostnaderna utgör 88.677 tkr (85.303). Underhållskostnaderna uppgick till 25.615 tkr (22.994). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

DRIFTSKOSTNADER	TKR	ANDEL %
Reparationer	13 357	15
Fastighetsskötsel	21 548	24
inkl sophantering		
Media (el, värme, vatten)	35 981	41
Övriga driftskostnader	17 791	20
Summa	88 677	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 14.258 tkr (13.585). Här 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 146.000 tkr. Dessa refinansierades med nya lån om totalt 146.000 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 1.034.772 tkr (1.034.772 tkr). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 0,97%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 16.

Utblick mot 2021

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Förhandlingsuppörelsen med hyresgästföreningen är inte klar ännu.

Risk- och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av vårt sätt att driva verksamheten Bostäder. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av riskarbetet att ha beredskap för krishantering. Genom bolagets policy, 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 mutor. Tydliga processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning motverkar risken för korruption. Ex-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017
Hyror netto, kr/kvm	1 363	1 358	1 236	1 227
Driftskostnader, kr/kvm	497	482	492	424
Underhållskostnader, kr/kvm	144	130	114	130
Fastighetsskatt, kr/kvm	23	21	23	25
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	5,1	4,3	5,0
Avkastning på eget kapital, %	12,6	14,1	10,1	11,8
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	8,7	8,9	7,5	8,2
Direktavkastning fastigheter, %	3,4	3,5	2,9	3,7
Soliditet, %	34,5	32,4	31,5	32,2
Rörelsemarginal, %	33,3	35,3	30,5	33,8
Nettoomsättning, Mkr	249,5	243,8	221,5	205,9
Balansomslutning, Mkr	1 753,6	1 693,4	1 555,9	1 398,4
Investeringar inkl. påg. arbete, Mkr	67,3	40,3	155,3	248,5
Marknadsvärde, Mkr	3 910,7	3 776,7	3 747,3	2 955,2
* För nyckeltalsdefinitioner, se not 24.				

empelvis 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. Värdet 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.

De finansiella riskerna inom verksamheten hanteras främst genom finanspolicyn som fastställs årligen av styrelsen detta då ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. För att hantera den finansiella risken tillämpas en räntebindningsstrategi samt tillämpande av säkringsinstrument.

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 - 4 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. 20

Styrelse och revisorer

LEDAMÖTER

Per-Åke Thall (S)
Marietta de Pourbaix Lundin (M)
Anette Sand
Robert Thorstenson

SUPPLEANTER

Josefina Sjöblom (L)
Nonna Karnova (M)
Malin Söderman
Kristoffer Wilhelmsson

REVISORER

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

LEKMANNAREVISORER

Wulf Schroeder (L)
Rolf Brehmer (M)

Förslag till resultatdisposition, not 22

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	447 066 624
Årets resultat	47 137 761
	494 204 385

disponeras enligt följande:
i ny räkning överföres: **494 204 385**



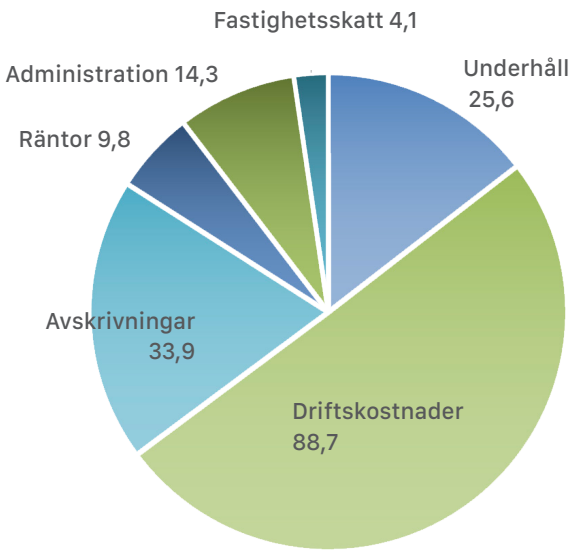
Nyproduktion och inflyttning i kvarteret Jollen på Skansvägen i Vendelsö. 32 lägenheter i två stycken tvåvåningshus. Husen har en stark miljöprofil med bland annat solcellsanläggningar på taken och möjlighet att ladda elbilar.



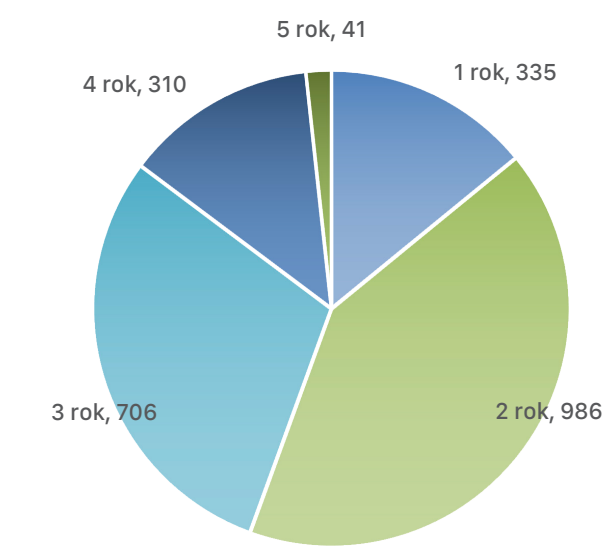
FOTO: EWA STACKELBERG

DIAGRAM

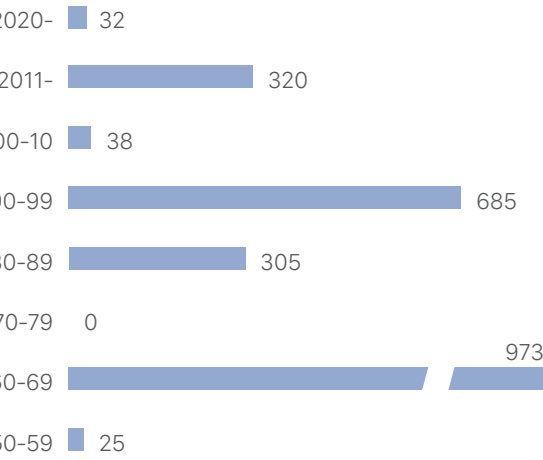
Kostnadsfördelning
2020, Mkr



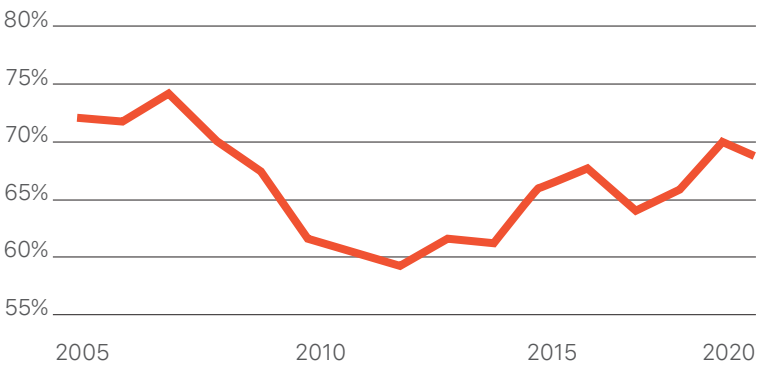
Lägenhetsstorlekar,
antal lägenheter 2020



Lägenheternas byggnadsår,
antal lägenheter



Fastigheternas
belåningsgrad, %



RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR

	NOT	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	249 530	243 844
Fastighetskostnader	2, 4, 5	-118 394	-111 958
Driftnetto		131 136	131 886
Avskrivningar	9, 10	-33 888	-32 265
Bruttoresultat		97 248	99 621
Central administration och marknadsföring	3, 4, 21	-14 257	-13 585
Rörelseresultat		82 991	86 036
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		353	155
Räntekostnader och liknande resultatposter	6, 16, 17	-9 799	-12 189
Resultat efter finansiella poster		73 545	74 002
Bokslutsdispositioner	7	-13 606	-9 869
Resultat före skatt		59 940	64 133
Skatt på årets resultat	8	-12 802	-13 647
Årets resultat		47 138	50 486

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
TILLGÅNGAR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 514 759	1 480 403
Inventarier	10	1 205	2 242
		1 515 964	1 482 645
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	60
		40	60
Summa anläggningstillgångar		1 516 004	1 482 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		257	44
Fordringar hos koncernföretag	13	171 371	151 784
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		8	804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 835	4 223
		183 471	156 855
<i>Kassa och bank</i>	13	54 100	53 790
Summa omsättningstillgångar		237 571	210 645
Summa tillgångar		1 753 575	1 693 350

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8400
Uppskrivningsfond		60 586	63 704
Reservfond		1 701	1 701
		70 687	73 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		447 067	393 463
Årets resultat		47 138	50 486
		494 205	443 949
Summa eget kapital		564 892	517 754
Obeskattade reserver	14	52 000	39 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	55 644	53 105
		55 644	53 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18, 19	749 772	888 772
		749 772	888 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16, 18	285 000	146 000
Leverantörsskulder		11 012	15 923
Leverantörsskulder, koncernföretag		4 520	3 366
Skatteskuld		2 098	829
Övriga skulder		1 171	858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	27 466	27 743
		331 267	194 719
Summa eget kapital och skulder		1 753 575	1 693 350

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT
Ingående balans 2019-01-01	8 400	66 822	1 701	354 695	35 649
Omföring resultat föregående år				35 649	-35 649
Förändring av uppskrivningsfond		-3 119		3 119	0
Årets resultat					50 486
Utgående balans 2019-12-31	8 400	63 704	1 701	393 463	50 486
Omföring resultat föregående år				50 486	-50 486
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					47 138
Utgående balans 2020-12-31	8 400	60 586	1 701	447 067	47 138

Aktiekapital

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

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 992	86 036
Justeringar för poster som inte ingå i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	33 888	32 265
Vinst vid försäljning av inventarier	-306	-26
Förändring i avsättning	2 539	4 500
	119 113	122 775
Erhållen ränta	353	155
Erlagd ränta	-9 894	-11 957
Betald inkomstskatt	-11 530	-12 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 042	98 469
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-26 618	-81 991
Förändring av rörelseskulder	-3 627	7 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 797	23 668
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-67 257	-40 301
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	375	26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 882	-40 275
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	146 000	426 772
Amortering av skuld	-146 000	-361 000
Lämnat koncernbidrag	-605	-569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-605	65 203
Årets kassaflöde	310	48 596
Likvida medel vi årets början	53 790	5 194
Likvida medel vid årets slut	54 100	53 790



Redovisningsprinciper mm

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncerntillhörighet

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.

Hyresintäkterna 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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

Stomme	100
Stomkomplettering, innerväggar mm	75
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	30
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	50

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngas. Den diskonteringsräntan som används före skatt återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengarnas tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vi den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasingavtal där företaget är leasgivare

Leasingavgifter (lokalhyror) enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Leasingavtal där företaget är leasgätare

Leasingavgifter enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasingavtal.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggnings-tillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det diskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

PENSIONER

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt till försäkringsföretag och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald, Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker förväntningarna (investeringsrisk) Investeringsrisken föreligger även om tillgången är överförförda till ett annat företag.

AVGIFTSBESTÄMDA PLANER

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

Ersättnings vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomiska fördelar redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjuten skattefordran har värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

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.



Avtal för renovering i Jordbro

Ett nytt avtal har tecknats med hyresgästföreningen för att upprusta 180 lägenheter på Södra Jordbrovägen. Två möten har genomförts under året för dialog med de boende. Haninge Bostäder hoppas med detta stora renoveringsprojekt att även kunna lyfta Jordbro som stadsdel.

NOTER

NOT 1.

Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Hyror		
Bostäder	205 244	211 973
Lokaler	33 678	23 915
Fordonsplatser	8 201	7 878
Summa	247 123	243 766
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 002	-769
Lokaler/Fordonsplatser	-2 055	-2 086
Summa	-3 058	-2 855
Avgår rabatter		
Bostäder	-871	-341
Lokaler/Bilplatser	-199	-57
Summa	-1 070	-398
Återvunna fordringar		
Hyres- och kundfordringar	57	95
Summa	57	95
Nettohyror		
Bostäder	203 427	210 959
Lokaler	33 479	23 858
Fordonsplatser	6 146	5 793
Summa nettohyror	243 052	240 608
Övrig omsättning	2020	2019
Övriga förvaltningsintäkter	6 478	3 236
	6 478	3 236
Total omsättning	249 530	243 844

NOT 2.

Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader fördelar sig enligt följande:		
Fastighetsskötsel	21 549	17 406
Uppvärmning	17 132	17 496
Vatten	9 484	9 056
El	9 366	13 049
Reparation och underhåll	38 973	33 862
Fastighetsadministration	13 858	12 433
Fastighetsskatt	4 099	3 658
Övriga fastighetskostnader	3 933	4 997
	118 394	111 958

NOT 3.

Arvode till revisorer

	2020	2019
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	169	200
Övriga tjänster	16	30
Summa	184	230

NOT 4.

Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	17	16
Kvinnor	12	8
	29	24
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 577	1 553
Övriga anställda	14 709	11 639
	16 286	13 192
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	450	420
Pensionskostnader för övriga anställda	1 299	1 066
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	6 440	6 164
	8 189	7 650

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

	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	62,5 %	62,5 %
Andel män i styrelsen	37,5 %	37,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	75 %

NOT 5.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Försäljning till Haninge Kommun	16 %	15 %
Inköp från Haninge Kommun	10 %	9 %
Inköp från SRV	4 %	4 %

NOTER

NOT 6.

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	10 549	10 889
Stämpelskatt	-750	1 300
	9 799	12 189

NOT 7.

Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning periodiseringsfond	-15 800	-14 000
Återföring periodiseringsfond	2 800	4 700
Återföring överavskrivningar		
Lämnat koncernbidrag	-606	-569
	-13 606	-9 869

NOT 8.

Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-10 262	-9 145
Justering avseende tidigare år	0	-2
Förändring av uppskjuten skatt	-2 540	-4 500
	-12 802	-13 647

	2020	2019
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	59 940	64 133
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (21,4 %)	-12 827	-13 724

	2020	2019
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-6 949	-6 543
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-14	-32
Skattemässiga avskrivningar	7 682	7 497
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Ränta P-fond + 3 % av återläggning P-fond	-60	-63
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	1 905	3 720
Redovisad skatt	-10 262	-9 145

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2020 21,4 %.

NOT 9.

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 526 050	1 496 223
Årets nyanskaffning	36 528	25 227
Utrangering	-3 297	-1 367
Omfördelat fr. pågående arbeten	12 321	5 967
Utgående anskaffningsvärde	1 571 933	1 526 050

Ingående avskrivningar	-303 347	-278 635
Försäljningar/utrangeringar	1 487	613
Årets avskrivningar	-25 679	-25 325
Utgående ack. avskrivningar	-327 539	-303 347

Ingående uppskrivningar	49 310	52 428
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ack. uppskrivningar	46 192	49 310

Utgående redovisat värde	1 290 585	1 272 013
--------------------------	-----------	-----------

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087

Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	28 929	26 958
Årets nyanskaffning	4 168	1 971
Utgående anskaffningsvärden	33 097	28 929

Ingående avskrivningar	-2 682	-1 306
Årets avskrivningar	-1 458	-1 376
Omfördelning	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-4 140	-2 682

Utgående redovisat värde	28 957	26 247
--------------------------	--------	--------

Pågående arbeten		
Ingående balans	13 056	5 967
Årets nyanskaffning	25 799	13 056
Avgår kostnadsfört underhåll	-404	0
Överfört till byggnader	-12 321	-5 967
Utgående balans	26 130	13 056

Totalt redovisat värde Byggnader, Mark- och Markanläggning	1 514 759	1 480 403
--	-----------	-----------

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag och med 8 466 tkr som avser investeringsstöd.

NOTER

NOT 10.

Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 522	11 546
Årets anskaffningar	431	46
Försäljningar/utrangeringar	-383	-70

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 570	11 522
--	--------	--------

Ingående avskrivningar	-9 280	-7 659
Försäljningar/utrangeringar	332	70
Årets avskrivningar	-1 418	-1 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 365	-9 280

Utgående redovisat värde	1 205	2 242
--------------------------	-------	-------

NOT 11.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Andel Husbyggnadsvaror		
HBV Förening (1 andel)	40	40
- SABO Försäkrings AB (90 andelar)	0	20
Utgående ack. anskaffningsvärde	40	60

NOT 12.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	9 564	2 796
Förutbetalda kostnader	2 271	1 427
	11 835	4 223

NOT 13.

Likvida medel / Koncernintern fordran

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 50 000 tkr.

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	54 100	53 790
Koncernintern fordran	171 371	151 784
	225 471	205 574

NOTER

NOT 14.

Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond tax 15	0	2 800
Periodiseringsfond tax 16	4 000	4 000
Periodiseringsfond tax 18	8 200	8 200
Periodiseringsfond tax 19	10 000	10 000
Periodiseringsfond tax 20	14 000	14 000
Periodiseringsfond tax 21	15 800	0
	52 000	39 000

NOT 15.

Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	53 105	48 605
Årets förändring	2 540	4 500
	55 644	53 105
Se även not 8 Skatt på årets resultat.		

NOT 16.

Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebindningstid		
< 1 år	340 272	230 272
1 - 2 år	185 500	210 000
2 - 3 år	116 000	185 500
3 - 4 år	143 000	116 000
4 - 7 år	250 000	293 000
	1 034 772	1 034 772
Kapitalbindning		
< 1 år	285 000	146 000
1 - 2 år	185 500	285 000
2 - 3 år	275 500	185 500
3 - 4 år	288 772	194 500
> 4 år	0	223 772
	1 034 772	1 034 772

NOT 17.

Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit offentliga bidrag. Bidrag som är kopplade till Covid-19 har erhållit med 93 tkr varav 66 tkr avser hyresbidrag. Rehabiliteringsersättning från försäkringskassan har erhållit med 17 tkr och miljöbonus med 34 tkr. Bolaget har fått meddelande från länsstyrelsen att de godkänt investeringsstöd för nyproduktionen som skett i Vendelsö på Skansvägen. Bidrag som kommer att erhållas är 8.466 tkr.

NOT 18.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 491	1 264
Stämpelskatt	607	607
Upplupna räntekostnader	1 510	1 604
Övriga upplupna kostnader	3 735	4 644
Förskottsbetalda hyror	20 124	19 623
	27 466	27 743

NOT 19.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 311 512	1 311 512
Summa ställda säkerheter	1 311 512	1 311 512
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	268	264

NOT 20.

Upplysningar finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. På balansdagen fanns ränterörliga lån på tillsammans 430.272 tkr (365.272 tkr), swappavtal om nominellt 300.000 tkr (200.000 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. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till -8.067 tkr (-5.787 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 5,3 år.

NOTER

NOT 23.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera.

NOT 24.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyror netto

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

Driftkostnader

Fastighetsskötsel, reparationer, förbrukning, uppvärmning, övrig drift samt lokal administration i förhållande till bostads- och lokalyta.

Nettoomsättning

Intäkter från företagets huvudsakliga verksamhet. Uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen.

Avkastning totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Direktavkastning fastigheter, 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 78,6% av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

NOT 21.

Leasing

	2020	2019
Operationella leasingavtal. Leasingtagare		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	1 866	1 494
Därav förfall mellan 1-5 år	3 168	418

Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

LÖPTID	HYRESVÄRDE TKR (NUVÄRDE)	ANDEL AV TOT HYRESVÄRDE %
Kommersiella		
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	9 527	28
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år	3 330	10
Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år	21 121	62
Summa	33 978	100
Bostäder	204 908	100
Summa	204 908	100
Garage & bilplatser	8 597	100
Summa	8 597	100

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 uppsägningstid.

NOT 22.

Disposition av vinst och förlust

	2020	2019
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	443 949	390 345
Förändring uppskrivningsfond	3 118	3 119
Årets resultat	47 138	50 486
Summa	494 205	443 949
disponeras enligt följande i ny räkning överföres	494 205	443 949

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge 2021-03-08

Vår revisionsberättelse
har avgivits 2021-03-10

Per-Åke Thall
Ordförande

Marietta de Pourbaix-Lundin
Vice ordförande

Ernst & Young AB

Anette Sand
Ledamot

Robert Thorstenson
Ledamot

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

Anders Gillberg
Verkställande direktör

Från vänster: Malin Söderman, Josefina Sjöblom, Robert Thorstenson, Marietta de Pourbaix-Lundin, Per-Åke Thall, Kristoffer Wilhelmsson, Anette Sand, Anders Gillberg och Nonna Karnova.



FOTO: DONALD BOSTRÖM

GRANSKNINGSRAPPORT

Lekmannarevisorerna i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2020

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. Lekmannarevisorenas 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 regelbundet träffat bolagets ledning och styrelse och då 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. Vår granskning har visat att bolaget arbetar aktivt för att stärka den interna kontrollen inom bolagets olika verksamhetsdelar.

Under året har vi genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets process för upphandlingar och inköp. Vår granskning har visat att bolaget arbetar aktivt för att följa gällande lagstiftning. Inom ramen för granskningen har rekommendationer lämnats i syfte att ytterligare stärka den interna kontrollen. Lekmannarevisorerna har för avsikt att följa upp detta arbete framgent.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2020 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 10 mars 2021

Rolf Brehmer
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder
Lekmannarevisor

Unika kök

Haninge Bostäder har satsat på att renovera köken med hyresgästen i fokus. Hyresgästerna väljer själva färger, material, luckor, bänkskivor, extra lådor och knoppar vilket gör varje kök unikt.

Kök!

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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7–26 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 2020 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 revisionssed 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, 27–29 och 32–36. 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 bestyrkan- de 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 revisionssed 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 osä-

kerhetsfaktor, 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 an-

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Stockholm den 10 mars 2021
Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

EXEMPEL PÅ FASTIGHETER



FOTO: DONALD BOSTRÖM

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS- YTA M²	LOKAL- YTA M²	TOTAL- YTA M²	BRUTTO- HYRA Mkr
HANDEN							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961*	17	908	252	1 160	1,4
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960*	18	978	148	1 126	1,4
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963*	36	1 952	291	2 243	2,8
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13, 17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	9,6
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	5,9
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 137	787	11 924	14,7
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,3
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 948	538	19 486	26,1
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	2	5 090	7,4
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 233	285	1 518	2,8
Summa Handen			785	50 573	3 944	54 517	75,3
VENDELSÖ							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 945	1 593	12 535	16,1
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	2020	32	1 272	0	1 272	0,6
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,7
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	813	129	942	1,3
Summa Vendelsö			177	13 637	2 423	16 060	19,7
VEGA							
Täckeråker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109, Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56	2015	91	6 020	24	6 044	12,5
Summa Vega			91	6 020	24	6 044	12,5
JORDBRO							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 982	814	13 796	15,5
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 576	13 510	15,8
Kalsvik 11:3	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	10,5
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	3 079	214	3 293	4,3
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 745	157	7 902	9,3
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25 (bilplatser)	1968	0	0	0	0	0,5
Kalsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1968	46	3 836	31	3 867	4,6
Kalsvik 11:1087	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	4,3
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	14,6
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,3
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	4	971	1,2
Summa Jordbro			849	60 969	3 185	64 154	87,6

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS-YTA M²	LOKAL-YTA M²	TOTAL YTA M²	BRUTTO-HYRA M²
VÄSTERHANINGE							
	Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	720	9 300
	Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	798	8 907
	Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 668	1 059	5 727
Summa Västerhaninge			292	21 357	2 577	23 934	29,4
TUNGELSTA							
	Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 333	-	2 333
	Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 333	-	2 333
	Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 115	82	3 197
Summa Tungelsta			113	7 781	82	7 863	10,1
DALARÖ							
	Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540
	Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	7,9
UTÖ							
	Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212
Summa Utö			4	212	0	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 378	165 437	12 891	178 328	242,7

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2020.

* Värdeår



FOTO: EWA STACKELBERG

Egen lägenhet i Jollen

Petra Silvergren, 35 år, flyttar in på Skansvägen, kvarteret Jollen, och för första gången till en egen lägenhet.



BOX 115, 136 22 HANINGE. TEL 08-606 89 00. WWW.HANINGEBOSTADER.SE