

Haninge Bostäder AB

Årsrapport 2017





Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Bilaga Årsredovisning.....	10 - 25	Fastighetsförteckning.....	26
Året i korthet.....	6-7	Revisionsberättelse.....	24		
		Lekmannarevisorernas granskningsrapport.....	25		

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2017

- Omsättningen ökade till 205,9 mkr (202,4).
- Årets resultat uppgick till 43,3 mkr, en ökning mot föregående år (15,5). Observera att bolaget utfört planerat underhåll för 32 mkr som ej påverkat resultatet utan tagits via balansräkningen.
- Soliditeten minskade till 32,2 % (32,4).
- Avkastning på eget kapital ökade till 11,8 % (4,4).
- Vi har målat och renoverat fasader samt utfört balkongrenovering på våra fastigheter på Odins väg och Wallinvägen på Dalarö.
- Permanent VD Anders Gillberg började den 1 maj 2017 samt ekonomichef Cecilia Löfquist som började den 15 maj 2017, gör att ledningsgruppen för Haninge Bostäder nu är komplett.

Väsentliga Händelser 2017

- Nyproduktionsprojektet Kv Kalvsvik har löpt på bra med avseende på budget, tidplan och arbetsmiljö. Den 1 februari 2018 flyttar de första hyresgästerna in.
- I området Rosgården i Tungalsta har vi färdigställt arbetet med nya träfasader på samtliga hus.
- Enligt operativa ägardirektiv från vår ägare Haninge kommun i början på året skall Haninge Bostäder erbjuda kommunen att hyra fler lägenheter. Dessa lägenheter används för uthyrning i andra hand till personer i behov av individuellt stöd och hanteras av socialförvaltningen. Antalet lägenheter som Haninge kommun hyr för detta ändamål ökade från 45 till 103 st. under året.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter*	35	35	35	35
Antal lägenheter*	2117	2117	2127	2135
Area bostäder, m ² *	152 520	152 520	153 392	154 017
Area lokaler, m ² *	12 449	12 516	12 613	12 512
Omflyttning, %	7.9	9.9	9.6	9.1
Omsättning, mkr	205.9	202.4	199.7	187.4
Resultat efter skatt, mkr	43.3	15.5	15.2	23.5
Synlig soliditet, %	32.2	32.4	33.1	33.9
Justerad soliditet på marknadsvärdet, %	63.6	64.1	63.3	64.2
Avkastning, eget kapital, %	11.8	4.4	6.3	8.2
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), %	8.2	8.1	6.9	7.4
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	3.7	3.4	3.1	3.3
Eget kapital, mkr*	431.6	388.3	372.8	357.6
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	1 343.2	1 120.1	1 079.0	1 087.5
Marknadsvärde, fastigheter, mkr*	2 995.2	2 641.6	2 437.0	2 407.6
Antal anställda	21	20	21	21

*) Vid årets utgång

VD har ordet

Haninge Bostäder har haft ett år med aktiviteter utöver det vanliga. Vårt största byggprojekt på 25 år har pågått hela året och kommer att öka bolagets fastighetsbestånd med hela 11%. Det har vi gjort för att möta behovet av bostäder i vår starkt växande kommun. Vi har även genomfört ett stort antal renoveringar, underhåll och reparationer. Under året har bolaget expanderat med ett flertal nyanställningar och vi har satt en tydligare kundorienterad organisation. Förändringar i företagsledningen har skett. Själv blev jag in som permanent VD den 1 maj efter har varit interimis-VD sen november 2016 och vi anställde en ny ekonomichef den 15 maj. Nu har vi en komplett ledningsgrupp som ser fram mot att ta tag i kommande planer där vi strävar mot att tydliggöra vår vision, att bli den attraktivaste hyresvärden på Södertörn. Vår ambition är att omvandla våra strategier till handlingar som förändrar verkligheten.

Styrelsen för Haninge Bostäder har nyligen antagit en ny affärsplan för 2018 till 2022, som tar sikte på att förbättra kvalitet och service för våra hyresgäster, medarbetare, vårt fastighetsbestånd och miljö- och hållbarhet med följande fyra strategier.

HYRESGÄSTER: Vi ska förenkla mötet mellan oss och våra hyresgäster och anpassa oss till den nya digitala framtiden, leva upp till våra värderingar både mot nuvarande hyresgäster och gentemot de som kommer att bo hos oss i framtiden.

MEDARBETARE: Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med kompetens och engagemang som skapar ett arbetsklimat för att stimulera kunskapsutveckling och kunskapsöverföring bland vår medarbetare.

BESTÅND: Vi ska utveckla vår fastighetsportfölj med väl underhållna och kostnadseffektiva fastigheter av varierande karaktär. Vi ska även nyproducera yt- och kostnadseffektivt för att möta behoven i kommunen.

HÅLLBARHET: Vi ska verka tillsammans för en hållbar framtid lokalt och globalt, för människor idag och imorgon och binda samman de tre delarna, ekologiskt, socialt och ekonomi i vårt hållbarhetsarbete.

Jag är riktigt optimistisk inför våra kommande utmaningar nu när vi kliver in i 2018. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare på Haninge Bostäder som i samarbete med våra hyresgäster gör det roligt att gå till jobbet varje dag.

Anders Gillberg



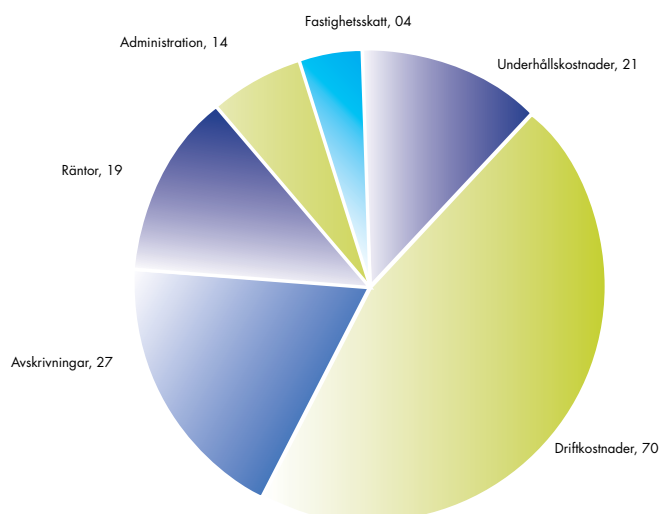




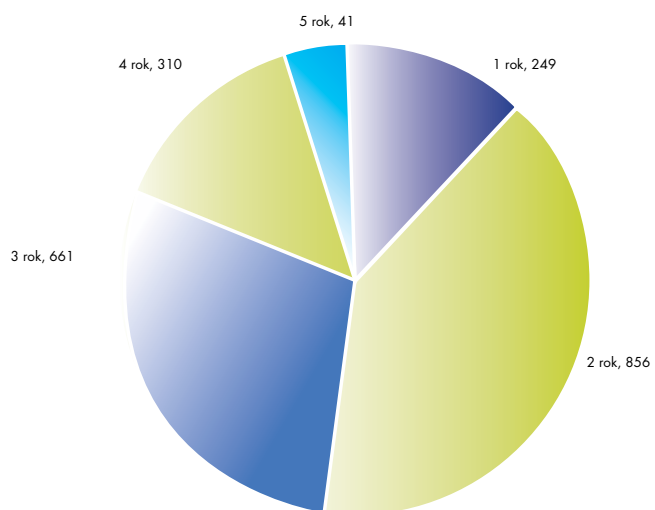
Året i korthet

- ☛ Nyproduktionsprojektet Kv Kalvsvik har löpt på bra med avseende på budget, tidplan och arbetsmiljö. Den 1 februari 2018 flyttar de första hyresgästerna in. Första huset är slutbesiktigat med mycket få anmärkningar, vilket talar för att även kvalitén är hög. Under 2018 kommer projektet stå helt färdigt med 229 stycken lägenheter, vilket motsvarar ett tillskott på hela 11% av vår lägenhetsportfölj.
- ☛ Under året har underhållsarbetet med fasaderna och upprustning av uteplatser på Rosgården i Tungelsta färdigställts. Området består av 19 stycken trähus där träfasaderna var helt uttjänta var på de byttes i sin helhet och målades i en enhetlig röd lantlig färg.
- ☛ Kostnader för reparationer och underhåll uppgick till totalt 67,16 mkr.
- ☛ Permanent VD Anders Gillberg började den 1 maj 2017 samt ekonomichef Cecilia Löfquist som började den 15 maj 2017, gör att ledningsgruppen för Haninge Bostäder nu är komplett.
- ☛ Arbetet med att byta ut 16 stycken hissar på Örnensväg i Handen till nya moderna hissar har påbörjats. Arbetet beräknas vara färdigt under 2018.
- ☛ Haninge Bostäder antog policyn Huskurance. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa. Huskurance är en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera. Det är den enda primärpreventiva metoden med direkt effekt för våld i nära relation.
- ☛ Bostadshyrorna höjdes 0,89% från den 1 januari 2017.
- ☛ Vi har målat och renoverat fasader samt utfört balkongrenovering på våra fastigheter på Odins väg och Wallinvägen på Dalarö.
- ☛ Bolaget har under året genomfört testprojekt med energiåtervinning i fastigheter där det tidigare inte varit möjligt. Ett system som bygger på att nya rörformiga värmewäxlare förläggs inuti befintliga frånluftkanaler och skapar på så sätt möjlighet till värmeåtervinning.

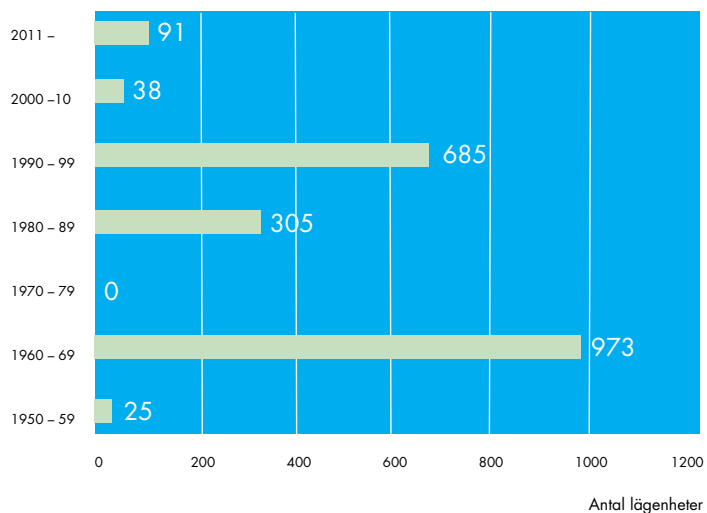
Kostnadsfördelning 2017, Mkr



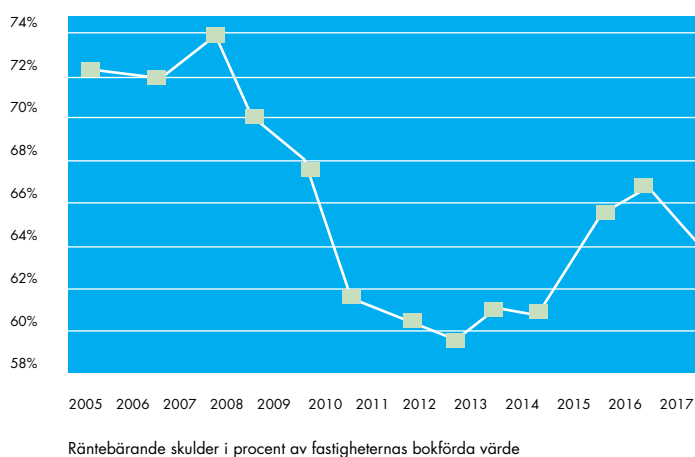
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad







2017

BILAGA - ÅRSREDOVISNING

Haninge Bostäder AB



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommunelar inom Haninge Kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 35 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2017 utgörs till 90,5 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget startade ett byggprojekt i Jordbro med 6 nya hus med totalt 229 nya lägenheter 2016. Detta projekt fortgick under hela 2017 och kommer att färdigställas med inflyttning under 2018. Det är bolagets största projekt på 25 år och lika lång tid sedan det överhuvudtaget byggdes nya bostäder i Jordbro. Projektet kommer att öka bolagets lägenhetsbestånd med hela 11%.

Under året har förändringar av bolagets ledning skett. En ny VD anställdes den 1 maj och en ny ekonomichef anställdes den 15 maj. Ledningsgruppen består nu av; VD, ekonomichef, underhållschef, förvaltningschef och chef för fastighetsutveckling.

En tydligare kundorienterad organisation har satts under året och bolaget har förstärkt med fler medarbetare för att öka kundnöjdheten.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 69,7 mkr (33,5). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 1,9 mkr (1,9). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 32,2 % (32,4). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Den omfattande fasadrenoveringen med upprustade uteplatser i Tungalsta på Rosgården har under året slutförts. Vår satsning i Jordbro, Kalvsvik, har pågått med hög fart. Vidare har en stort utvändigt målningsarbete med balkongrenovering utförts på Odins väg och Wallinvägen på Dalarö.

Hyresintäkter

Överenskommelse med hyresgästföreningen träffades 2016 om ett två-årigt avtal. För 2017 utgick en hyreshöjning om 0,89% from 2017-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2017 till 1 194 kr per kvm (1 179). Antalet omflyttningar uppgick till 167 st. (209) vilket motsvarar 7,9% (9,9) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 14 628 tkr (15 167).

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 1 161 kr per kvm (1 210).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 95.490 tkr (111.942) varav driftkostnaderna utgör 65.768 tkr (66.719). Underhållskostnaderna uppgick till 21.428 tkr (37.643). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	Andel %
Reparationer	13 767	21
Fastighetsskötsel	13 852	21
Media (el,värme,vatten)	31 040	47
Övriga driftkostnader	7 109	11
Summa	65 768	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 13.604 tkr (15.732). 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 120 000 tkr. Dessa refinansierades med nya lån om totalt 223 500 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med in-teckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 860 193 tkr (758 623). Den ökade låneskulden beror på att nybyggnationen av Kalvsvik finansieras genom ökad upplåning vid löpande låneförfall. Löpande amortering av lån har skett med 1 930 tkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 1,66 %. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 15.”

Nyckeltal*		2017	2016	2015	2014
Hyror netto, kr/m ²	**	1 226	1 209	1 188	1 140
Driftkostnader, kr/m ²	**	424	428	415	398
Underhållskostnader, kr/m ²	**	130	228	200	180
Fastighetsskatt, kr/m ²	**	25	22	20	20
Avkastning på totalt kapital, %		5.0	2.6	3.3	4.4
Avkastning på eget kapital, %		11.8	4.4	6.3	8.2
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde)%		8.2	8.1	6.9	7.4
Direktavkastning fastigheter %		3.7	3.4	3.1	3.3
Soliditet, %		32.2	32.4	33.1	33.9
Rörelsemarginal, %		33.8	16.6	19.7	26.5
Nettoomsättning, Mkr		205.9	202.4	199.7	187.4
Balansomslutning, Mkr		1 398.4	1271.5	1203	1129.6
Investeringar inkl påg. arbete Mkr		248.5	121.4	28.3	144.2
Justerad soliditet %		63.6	64.1	63.3	64.2
Marknadsvärde, fastigheter.mkr*		2 955.2	2 641.6	2 437.0	2 407.7

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

Finanspolicy

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

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

Utblick mot 2018

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå.

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. Ny VD blev anställd den 1 maj efter ha varit Tf VD sen november 2016. Ernst & Young är revisorer i bolaget sen 2012. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige.

Ledamöter

Niclas Lindberg (S)

Marietta de Pourbaix-Lundin (M)

Anette Sand

Robert Thorstenson

Suppleanter

Kerstin Hedin (S)

John Glas (L)

Malin Söderman

Kristoffer Wilhelmsson

Revisorer

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

(huvudansvarig revisor Jenny Göthberg som ersatte Linda Strauss under året)

Lekmannarevisor

Wulf Schroeder (L)

Kenneth Strömberg (S)

Förslag till resultatdisposition, Not 20

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat 308 263 676

Årets resultat 43 313 098

351 576 774

disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres:

351 576 774

Resultaträkning

(Tkr)

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Nettoomsättning:	1	205 923	202 398
Fastighetskostnader	2,4,5	-95 490	-111 942
Driftnetto		110 433	90 456
Avskrivningar	8,9	-27 161	-41 222
Bruttoresultat		83 272	49 234
Central administration och marknadsföring	3,4,19	-13 604	-15 732
Rörelseresultat		69 668	33 502
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	15,16	-19 174	-15 726
		-19 129	-15 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		50 539	17 879
Bokslutsdispositioner:	6	4 766	2 279
RESULTAT FÖRE SKATT		55 305	20 158
Skatt på årets resultat	7	-11 992	-4 639
ÅRETS RESULTAT		43 313	15 519

Balansräkning

(Tkr)

	Not	2017 - 12 - 31	2016 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 343 158	1 120 111
Inventarier	9	5 049	6 390
		1 348 207	1 126 501
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	20	20
		20	20
Summa anläggningstillgångar		1 348 227	1 126 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		396	719
Fordringar hos koncernföretag	12	41 787	87 875
Aktuell Skatteskuld		3 038	5 081
Övriga fordringar		586	929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 774	1 001
		47 581	95 605
<i>Kassa och bank</i>	12	2 564	49 367
Summa omsättningstillgångar		50 145	144 972
SUMMA TILLGÅNGAR		1 398 372	1 271 493

Balansräkning

(Tkr)

	Not	2017 - 12 - 31	2016 - 12 - 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8 400
Uppskrivningsfond		69 940	73 058
Reservfond		1 701	1 702
		80 041	83 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		308 264	289 626
Årets resultat		43 313	15 519
		351 577	305 145
Summa eget kapital		431 618	388 305
Obeskattade reserver	13	23 400	28 604
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	49 454	43 061
		49 454	43 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,18	659 500	638 623
		659 500	638 623
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	200 693	120 000
Leverantörsskulder		13 068	21 806
Leverantörsskulder, koncernföretag		184	259
Övriga skulder		971	1 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	19 484	29 757
		234 400	172 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 398 372	1 271 493

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Ingående balans 2016-01-01	8 400	75 491	1 702	271 967	15 228
Omföring resultat föregående år				15 228	-15 228
Förändring av uppskrivningsfond	0	-2 432	0	2 432	0
Årets resultat	0	0	0		15 519
Utgående balans 2016-12-31	8 400	73 058	1 702	289 627	15 519
Omföring resultat föregående år				15 519	-15 519
Förändring av uppskrivningsfond	0	-3 118	0	3 118	0
Årets resultat	0	0	0		43 313
Utgående balans 2017-12-31	8 400	69 940	1 702	308 264	43 313

Aktiekapital

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

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 668	33 502
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	27 161	35 718
Vinst vid försäljning av inventarier	-342	-280
Förändring i avsättning	6 392	4 852
	102 879	73 792
Erhållen ränta	45	103
Erlagd ränta	-18 856	-15 726
Betald inkomstskatt	-9 922	-12 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 146	45 522
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	45 953	-17 466
Förändring av rörelseskulder	-19 508	8 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 591	36 733
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-248 670	-78 801
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	143	481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 527	-78 320
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	223 500	210 000
Amortering av skuld	-121 930	-163 931
Lämnat koncerbidrag	-437	-1 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	101 133	44 448
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 803	2 861
Likvida medel vid årets början	49 367	45 506
Likvida medel vid årets slut	2 564	49 367



Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncern tillhörighet

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

Intäktsredovisning

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

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

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

Uppskjuten skatt

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1. Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Hyror		
Bostäder	182 773	180 990
Lokaler	14 628	15 167
Fordonsplatser	6 266	6 968
Summa	203 666	203 125
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-489	-453
Lokaler/Fordonsplatser	-417	-1 359
Summa	-906	-1 813
Avgår rabatter		
Bostäder	-236	-770
Lokaler/Bilplatser	-86	-51
Summa	-322	-821
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	70	44
Summa	70	44
Nettohyror		
Bostäder	182 118	179 810
Lokaler	14 542	15 116
Fordonsplatser	5 849	5 609
Summa nettohyror	202 509	200 535
Övrig omsättning	2017	2016
Övriga förvaltningsintäkter	3 415	1 862
	3 415	1 862
Total omsättning	205 923	202 398

Not 2. Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader fördelar sig enl följande		
Fastighetsskötsel	13 852	14 312
Uppvärmning	17 249	18 626
Vatten	7 161	7 045
El	6 630	6 300
Reparation och underhåll	35 195	50 864
Fastighetsadministration	8 292	7 580
Fastighetsskatt	4 055	3 646
Övriga fastighetskostnader	3 054	3 569
	95 490	111 942

Not 3. Arvode till revisorer

	2017	2016
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	306	176
Övriga tjänster	175	188
	481	364

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Män	17	18
Kvinnor	4	4
	21	22
Löner och andra ersättningar	2017	2016
Styrelse och VD	*1 067	**3 065
Övriga anställda	9 201	9 699
Summa	10 268	12 764
*avser VD ersättning från maj månad		
** ingår avgångsvederlag till VD		
Pensions- och övriga sociala kostnader	2017	2016
Pensionskostnader för styrelse och VD	274	1 247
Pensionskostnader för övriga anställda	447	781
Övriga sociala kostnader enl lag och avtal	4 794	5 944
	5 515	7 972

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 6 månader.
Vid egen uppsägning från VD gäller fyra månaders uppsägningstid.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2017-12-31	2016-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	50%	50%
Andel män i styrelsen	50%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80%	100%

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2017	2016
Försäljning till Haninge Kommun	14%	14%
Inköp från Haninge Kommun	17%	9%
Inköp från SRV	3%	2%

Not 6. Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Avsättning periodiseringsfond	-8 200	0
Återföring av periodiseringsfond	3 300	3 900
Återföring överavskrivningar	10 104	0
Lämnat koncernbidrag	-437	-1 621
	4 766	2 279

Not 7. Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-5 419	181
Justering avseende tidigare år	-181	32
Förändring av uppskjuten skatt	-6 393	-4 852
	-11 992	-4 639

Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	55 305	20 158
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	-12 167	- 4 435
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-5 592	-7 497
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-20	-14
Skattemässiga avskrivningar	4 166	4 197
Skatt hänförlig till tidigare år	384	0
ej skattepliktiga intäkter	0	3
Ränta P-fond	-8	-23
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	7 819	7 948
Redovisad skatt	-5 419	181

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2017 22,0%

Not 8. Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 084 947	1 060 741
Årets aktivering	25 140	3 838
Utrangering	-6 994	-12 744
Omfördelning från pågående arbeten	10 900	33 112
Utgående anskaffningsvärde	1 113 993	1 084 947
Ingående avskrivningar	-243 559	-219 677
Försäljningar/utrangeringar	4 297	6 959
Årets avskrivningar	-19 448	-30 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 710	-243 559
Ingående uppskrivningar	58 664	61 782
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar	55 546	58 664
Utgående redovisat värde	910 829	900 052
	2017-12-31	2016-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets förvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	1 872	1 872
Årets aktivering	6 381	0
Utgående anskaffningsvärden	8 253	1 872
Ingående avskrivningar	-388	-314
Årets avskrivningar	-156	-116
Omfördelning	0	42
Utgående ackumulerade avskrivningar	-544	-388
Utgående redovisat värde	7 709	1 484
Pågående arbeten		
Ingående balans	49 488	5 529
Årets anskaffningar	216 945	81 074
Avgår kostnadsförda underhållskostnader	0	- 1 588
Överfört till byggnader	-10 900	-33 112
Överfört till inventarier	0	-2 415
Utgående balans	255 533	49 488
Totalt redovisat värde Byggnader, Mark- och Markanläggning	1 343 158	1 120 111

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

Redovisat värde	1 343 158	1 120 111
Uppskattat Verkligt värde	2 955 229	2 641 617

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 3,5-5,0% för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 5,75-8,5% 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 används bedömt utifrån läge. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflytningsvakanser. Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna."

	Dir avkastn kra	DOU-kostn LO	DOU-kostn BO
Handen	3,50-4,50	365	400-580
Vendelsö	3,75-4,50	365	480-600
Vega	4,0	140	330
Västerhaninge	3,75-4,50	365	465-560
Tungelsta	3,75	365	410-450
Utö	5,0	-	375
Jordbro	4,50-5,0	365	450-550
Dalarö	4,50	365	390-575

Not 9. Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 464	8 532
Årets anskaffningar	444	1 263
Överfört från pågående arbeten	0	2 415
Försäljningar/utrangeringar	-88	-746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 820	11 464
Ingående avskrivningar	-5 074	-3 934
Försäljningar/utrangeringar	46	545
Årets avskrivningar	-1 742	-1 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 770	-5 074
Utgående redovisat värde	5 050	6 390

Not 10. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
SABO Husbyggnadsförsäkring AB 90st andelar	20	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20	20

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	1 033	1 001
Förutbetalda kostnader	741	0
	1 774	1 001

Not 12. Likvida medel/Koncernintern fordran

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun.

Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 40 000 tkr.

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	2 564	49 367
Koncernintern fordran	41 787	87 867
	44 351	137 234

Not 13. Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond tax 12	0	3 300
Periodiseringsfond tax 13	3 700	3 700
Periodiseringsfond tax 14	4 700	4 700
Periodiseringsfond tax 15	2 800	2 800
Periodiseringsfond tax 16	4 000	4 000
Periodiseringsfond tax 18	8 200	0
Avskrivningar utöver plan	0	10 104
	23 400	28 604

Not 14. Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	43 061	38 209
Årets förändring	6 393	4 852
	49 454	43 061
Se även not 7 Skatt på årets resultat		

Not 15. Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Kapitalbindningstid		
< 1 år	200 693	120 000
1 - 2 år	261 000	202 622
2 - 3 år	65 000	161 000
3 - 4 år	285 000	65 000
4 - 5 år	48 500	210 000
	860 193	758 622
Räntebindningstid		
< 1 år	318 693	191 622
1 - 2 år	98 000	124 000
2 - 3 år	85 000	48 000
3 - 4 år	210 000	85 000
> 4 år	148 500	310 000
	860 193	758 622

Not 16 . Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	942	3 792
Stämpelskatt	607	960
Upplupna räntekostnader	1 600	1 915
Övriga upplupna kostnader	483	438
Upphandlingsskadeavgift	0	9 000
Förskottsbetalda hyror	15 853	13 652
	19 485	29 757

Not 17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	971 012	771 013
Summa ställda säkerheter	971 012	771 013

Ansvarsförbindelser

Fastigo	231	216
---------	------------	------------

Not 18. Upplysningar om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar 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.

På balansdagen fanns ränteröriga lån på tillsammans 536.692 tkr, (483.623 tkr) swappavtal om nominellt 292.000 tkr (373 000) 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. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick till -11 093 tkr (-19 274) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 2,5 år.

Not 19. Leasing

Operationella leasingavtal. Leasingtagare	2017	2016
Nuvärde minimileaseavgifter		
Däran förfall inom 1 år	1 444	1 369
Däran förfall mellan 1-5 år	2 903	3 330
Operationella leasingavtal. Leasinggivare	2017	2016
Löptid		
Kommersiella	Hyresvärde tkr (nuvärde)	Andel av totala hyresvärdet %
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	7 426	53
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan 1-5 år	5 949	43
Framtida leasingavgifter som förfaller efter 5 år	621	4
Summa	13 996	100
Bostäder	182 543	100
Summa	182 543	100
Garage och bilplatser	6 516	100
Summa	6 516	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 tills vidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningsstid.

Not 20. Disposition av vinst och förlust

	2017	2016
Styrelsen föreslår att till förfogande medel		
Balanserat resultat	305 146	287 195
Förändring uppskrivningsfond	3 118	2 432
Årets resultat	43 313	15 519
	351 577	305 146
disponeras enligt följande		
i ny räkning överföres	351 577	305 146

Not 21. Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera.

Not 22. NyckeltalsdefinitionerHyror netto

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

Driftkostnader

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

Nettoomsättning

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

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 marknadsvärde på byggnader plus mark.

Soliditet

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

Justerad soliditet

Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.



Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2018-03-02


Niclas Lindberg
Ordförande

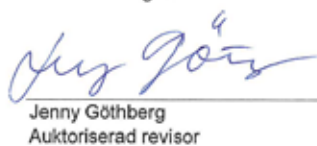

Marietta de Pourbaix-Lundin
vice ordförande


Anette Sand
ledamot


Robert Thorstensson
Ledamot


Anders Gillberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-03-06
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 Hanninge Bostäder AB, org.nr 556556-5073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hanninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande och pålitlig bild av Hanninge Bostäder ABs finansiella situation per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi påstår därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Styreliets och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förhållande till förhållanden som kan påverka förhållanden att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören anser att bolaget, utifrån sina förhållanden eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisionsansvar

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

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

- identifierar och bedömer riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utge en grund för våra uttalanden. Vi kan för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innebära agerande i misstakt, 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 oegentlighetsrisken, men inte för att utläsa oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi tillräckligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande förklaringar.
- drar vi en slutsats om tillräckligheten i att styrelsen och verkställande direktören erbjuder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig säkerhetsfaktor som anser sig vara tillräcklig eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förhållande till fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig säkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen följa uppmärksamheten på uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga säkerhetsfaktorn efter, om sådana uppgifter är tillräckliga, motifera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas från 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 tillgången för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 förvaltningsberättelse för Hanninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens beslut och verkställande direktörens ansvarshand för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmetod i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisionsansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hanninge Bostäder AB enligt god revisionsmetod 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.

Styreliets och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortsätta bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bolagets, medel förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska skilja den övriga förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fungera i överensstämmelse med lag och för att medelförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisionsansvar

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 styrelsebeslut eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummasom som kan förmedla ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som del av en revision enligt god revisionsmetod i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skedd inställning under hela revisionen. Granskningsav förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsåret, 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 ansåg och övervakare skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi gör inget och prövar fattade beslut, beslutunderlag, satta 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 6 mars 2018

Ernst & Young AB

Jonny Götzberg

Jonny Götzberg

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 2017

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 fördjupad granskning rörande bolagets korruptionsförebyggande arbete. Granskningen har visat att det pågår ett arbete inom bolaget med att arbeta fram relevanta styrdokument. Bolaget rekommenderas i sammanhanget att utveckla tydligare rutiner för rapportering och uppföljning av personalens eventuella bisysslor.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2017 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 9 mars 2018



Kenneth Strömberg



Wulf Schroeder

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostads- yta 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	1,2
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	*1960	18	978	100	1 078	1,2
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	*1963	36	1 952	112	2 064	2,3
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	3 964	1 257	5 221	8,5
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	5,5
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	793	11 929	13,5
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,1
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	389	19 336	24,5
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	7,0
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,5
Summa Handen			785	50 488	3 539	54 027	69,3
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10942	1593	12 535	14,9
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	-	0	0	0	0	0,0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,6
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	129	941	1,2
Summa Vendelsö			145	12 361	2 423	14 784	17,7
Vega							
Täckåker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109	2015	91	6021	7	6 028	11,2
Jordbro							
	Haugans gränd ,1,3, Karahavsväg 56						
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	859	13 842	14,6
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 579	13 509	14,6
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,6
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	-	1 939	2,3
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	4,1
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	8,5
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	4,2
Kalsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1989	46	3 836	45	3 881	4,1
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,5
Kalsvik 11:10**	Moränvägen 1A-3	1968	0	0	0	0	0
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,2
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	6	973	1,1
Summa Jordbro			620	49 407	3 254	52 657	57,8
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	680	9 260	10,2
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	773	8 882	9,2
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	10,0
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 512	23 868	29,4
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,8
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	9,4
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,4
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,0
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	7,4
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 117	152 520	12 449	165 015	202,5

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2017.*Värdeår. **Nyproduktion pågår.



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 timtal i genuin urskog längs välordnade vandringsleder. I denna fantastiska kommun äger och förvaltar Haninge Bostäder AB fastigheter med 2 117 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



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