

ÅRSREDOVISNING

2022

HANINGE BOSTÄDER AB





FOTO: EWA STACKELBERG

Petra Silvgren, i sin första egna lägenhet. Kvarteret Jollen, Skansvägen i Vendelsö.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL	3
VD HAR ORDET	4
ÅRET I KORTHET	5
ÅRSREDOVISNINGEN	7-25
LEKMANNAREVISORERNAS	
GRANSKNINGSRAPPORT	27
REVISIONSBERÄTTELSE	30-31
FASTIGHETSFÖRTECKNING	33-34

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL

Ekonomi 2022

- Omsättningen ökade till 259,9 mkr (254,4).
- Rörelseresultatet minskade till 68,3 mkr (70,6).
- Soliditeten ökade till 38,2 % (36 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 8,5% (9,7 %).

Väsentliga händelser 2022

- På Södra Jordbrovägen i Jordbro är ombyggnationen av 4 hus med totalt 180 lägenheter i sluttampen. Det som har ingått är bland annat: ombyggnad av tak, fasader och entréer. Förutom estetiskt lyft av husen samt bättre inomhusklimat och nya inglasade balkonger för bolagets hyresgäster, har projektet resulterat i att energianvändningen för uppvärmning minskat med 25 - 30%.

- I Västerhaninge har ett nyproduktionsprojekt startats av 67 nya lägenheter. Spadtaget togs i september 2022. Planerad inflyttning under sommaren 2024.
- Ett projekt för att utveckla gröna ytor i närheten av bostaden har påbörjats under året. Innergårdarna i Jordbro ingår i projektet med mål att öka tryggheten i området och försköna boendemiljön. Projektet inleddes med en boendediolog som underlag till vidare projektering. Projektet ska vara färdigställt till sommaren 2023.

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019
Antal fastigheter*	36	36	36	36
Antal lägenheter*	2 378	2 378	2 378	2 346
Area bostäder, m²*	156 723	156 723	156 723	164 165
Areal lokaler, m²*	21 605	21 605	21 605	12 891
Omflyttning, %	9,2	14,0	9,4	8,6
Omsättning, mkr	259,9	254,4	249,5	243,8
Resultat efter skatt, mkr	49,5	47,4	47,1	50,5
Synlig soliditet, %	38,2	36,0	34,5	32,4
Avkastning eget kapital, %	8,5	9,7	12,6	14,1
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), %	7,5	8,1	8,7	8,9
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	2,8	3,0	3,4	3,5
Eget kapital, mkr*	661,8	612,3	564,9	517,8
Bokfört värde fastigheter, mkr*	1 587,2	1 519,6	1 514,8	1 480,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	4 238,3	4 087,9	3 910,7	3 776,7
Antal anställda	35	33	29	24

* Vid årets utgång

När vi nu lägger år 2022 till historieböckerna är det bara att konstatera att det blev ett år med tuffa utmaningar.

Många av oss hade hoppats på ett år där allt skulle återgå till det vanliga. Men efter några år av pandemi har en ny vardag skapats, en vardag som blivit det nya vanliga.

Att arbeta mer digitalt och mindre med fysiska möten blev en del av vår nya vardag, och vi har lärt oss ett flexiblere arbetssätt för att anpassa organisationen till de ständiga förändringar som pågår i vår omvärld. Det som till en början bara upplevdes som utmaningar har efterhand även visat sig vara möjligheter.

DET NYA VANLIGA BLEV ÄNDÅ inte det centrala när vi summerar 2022. Det blev istället det ingen trodde skulle hända. Rysslands storskaliga krig i Ukraina påverkar det mesta i våra liv, i världen, i Sverige och i Haninge. En fruktansvärd verklighet i vår absoluta närhet och vi lider med de enormt utsatta människorna i Ukraina.

2022 BLEV DET ÄR DÅ ALLA DELAR i vårt samhälle drabbades av kraftigt ökande kostnader. Inflationen har drivit på räntehöjningar, underhåll- och energikostnader. För att kunna bibehålla den höga förvaltningskvaliteten och inte behöva dra in på underhåll och annat väsentligt krävs att vi hanterar kostnadshöjningarna på ett klokt sätt. Ett område som vi har arbetat hårt med under året är långsiktiga energibesparande åtgärder. Vi närmar oss nu slutet av ett genomgripande moderniseringsprojekt av de fyra höghusen på Södra Jordbrovägen i Jordbro som uppfördes 1968, under den tid som brukar betecknas som miljonprogrammet. Vårt moderniseringsprojekt har pågått i över två år. Resultatet är vi nu uppnår en energieffektivisering med hela 25 - 30% i de fyra husen.

VÅRA KUNDUNDERSÖKNINGAR ger oss kvitto på att vi har varit framgångsrika i våra strävanden att utveckla verksamheten under året. Under hösten 2021 utbildades alla medarbetare i hur man förbättrar kommunikationen med bolagets hyresgäster. Målet var att fånga upp de skäl som gjorde att Nöjd Kund Index hade sjunkit något under 2021. Våra ansträngningar gav positivt resultat. Bolaget ligger nu i topp fem bland de bolag som använder samma NKI-system i positiv trend. Även i år bibehöll vi det goda resultatet i vår medarbetarundersökning, vilket gläder mig väldigt mycket. Bolagets medarbetare brinner för sitt uppdrag och har starkt bidragit till Haninge Bostäders goda resultat och gör vår arbetsplats ännu mer attraktiv.

UNDER ÅRET VI BLIVIT MEDLEM i den ideella föreningen Rättvist byggande och arbetar mer aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för våra avtalsentreprenörer i hela kedjan av byggtreprenörer. Rättvist byggande jobbar proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. På våra byggarbetsplatser ska det vara justa villkor och fritt från oegentligheter.

VÅRA FANTASTISKA feriearbetande ungdomar lyser upp tillvaron varje år. De arbetar hårt och gör ett mycket uppskattat arbete. I Västerhaninge, Jordbro, Handen, Vendelsö och Vega har vi haft totalt 275 feriearbetare i 16-års åldern samt något äldre gruppleddare. Det värmer att se när tidigare feriearbetande ungdomar vill komma tillbaka i rollen som gruppleddare. Vi vill ge ungdomarna en meningsfull sysselsättning under sin vistelse hos oss, som ger framtida referenser, ökad konkurrenskraft på arbetsmarknaden, och erfarenheter av såväl samhälle, värderingar och arbetsliv.

JAG VILL TACKA ALLA medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett bra samarbete medverkat till en fortsatt positiv utveckling för företaget.

Jag ser fram mot 2023 där vi parallellt med ett nyproduktionsprojekt kommer att göra en del lokalkonverteringar till lägenheter samt inleda ett nytt stort moderniseringsprojekt.

ANDERS GILLBERG
VD HANINGE BOSTÄDER



HANINGE BOSTÄDER ÅRSREDOVISNING 2022

Justerade hyror

Bostadshyrorna höjdes med 1,8 % från den 1 januari 2022.

Renovering på Södra Jordbrovägen

En av åtgärderna för att minska energianvändningen som också har givit hyresgästerna ett bättre boendeklimat är den stora moderniseringen av de fyra husen på Södra Jordbrovägen i Jordbro. Projektet startade i juni 2021 och pågick under hela 2022. Åtgärderna som utförts är ombyggnad av taket i sin helhet, där takavattningen leds om till stuprör på fasad. Fasaderna har fått ny puts med tilläggsisolering, nya fönster/fönsterdörrpartier, och nya entréer med klinkers och byte av samtliga utvändiga belysningar. Varje lägenhet har fått nya inglasade balkonger. Ett stort fokus har lagts på inomhusklimatet, där vi isolerat tak och utfört el och målningsarbeten. Bolaget vill med detta moderniseringsprojekt bidra till att lyfta Jordbro som stadsdel.

Värmestyrning med forskarhjälp

För att styra värmen i hyresgästernas lägenheter på ett optimalt sätt, startade bolaget ett projekt i samarbete med forskningsinstitutet Fraunhofer-Chalmers Centre (FCC). FCC har i ett forskningsprojekt utvecklat och implementerat metoder och algoritmer (AI) för att styra värmesystem i fastigheter. Mätdata samlas in och skapar dynamiska modeller som beskriver olika fastigheters egenskaper och dynamik. Därefter används dessa modeller för att styra värmesystemen så att definierade mål uppfylls (minimera kostnad givet en undre gräns på innertemperatur) trots yttre påverkan från faktorer som till exempel väderlek, varmvattenanvändning och annan påverkan som beror på de boendes aktiviteter. Målet är att kunna ge en övergripande bild över hur det är möjligt att implementera storskalig central styrning av värmesystemen i hela bolagets bestånd.

Stöd för gröna ytor på innergårdarna

För att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle är det viktigt att natur- och grönområden i städer och tätorter ökar och utvecklas. Tillgång till stadsgrönska, parker och gröna ytor i närheten av bostaden behövs för människors välbefinnande och livskvalitet. Bolaget har lyckats erhålla stöd från Boverket för att skapa bättre gröna ytor på innergårdarna vid Moränvägen i Jordbro. Projektet har påbörjats under 2022 och inleddes med en boendedialeg som underlag till vidare projektering. Projektet ska vara färdigställt till sommaren 2023.

Sommarpraktik för fler

För att utveckla bolagets engagemang för feriearbete för kommunens ungdomar så påbörjades ett samarbete mellan Haninge Bostäder och Haninge kommun hösten 2021 för att utveckla konceptet, "Tillsammans för orten". Det har resulterat i att en avsiktsförklaring på 4 år har tecknats tillsammans med andra fastighetsägare i kommunen för att långsiktigt driva sommarpraktikplatser i flera stadsdelar i kommunen. Under sommaren 2022 har hela 275 ungdomar arbetat i de utvalda stadsdelarna med konceptet att arbeta med stadsdelarnas sociala utveckling med utemiljön som verktyg. Konceptet vilar på fysisk upprustning, individuell livskvalitet och gemenskap i områdena.

Plan för ökad upplevd trygghet

Föreningen "Jordbro i samverkan", bildades under 2020 - 2021 där ett antal aktörer i Jordbro samverkar. Det är samhällsaktörer, fastighetsägare, förenings- och näringsliv. Under 2022 har en verksamhetsplan upprättats och fem arbetsgrupper har påbörjat sitt arbete enligt planen.

Målet är att föreningens arbete ska leda till:

- Gott samarbete mellan fastighetsägare och andra aktörer i området.
- 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.

Processtyrning ska ge ökat kundvärde

Bolagets verksamhetsutveckling har fortsatt under 2022 och nu är alla verksamhetskritiska processer dokumenterade med processkartor, rutinbeskrivningar och handböcker. I processarbetet har effektiviseringar genomförts och överflödiga arbetsmoment tagits bort, samtidigt som det fokuserar på kundvärdet i processen. Bolaget arbetar med processer och processtyrning för att kunna fokusera på helheten, minska variationer, förebygga fel och skapa möjligheter att ständigt förbättra och effektivisera arbetet.

Nyproduktion Parkvillan

Under 2021/2022 har bolaget påbörjat planering av 67 nya lägenheter i Västerhaninge, första spadtaget togs i september 2022. Planerad inflyttning under sommaren 2024.



Från bank till barberare

Med levande musik blom-
mor och champagne slog
Dalarös nya frisersalong
upp portarna i bankens
gamla lokaler. Salongen
U&Me är den nya hyres-
gästerna i den anrika lokal
som varit Handelsbankens
lokal i årtionden som ägs
och förvaltas av Haninge
Bostäder.

FOTO: EWA STACKELBERG

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, 556556-5073 avger härmed följande årsredovisning för 2022:

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 fastighetshetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 36 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2022 utgörs till 92,8 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den dramatiska händelseutvecklingen i Ukraina har fått bolaget att göra en ordentlig inventering och uppdatering av de skyddsrum som finns i fastighetsbeståndet. Det instabila läget i världen har påverkat bolagets kostnader 2022. Den instabila marknaden har medfört höjningar av både korta och långa räntor vilket gjort att bolaget valt att förlänga räntebindningen till 3,4 år per december. Detta har skett genom att genomföra flera swap-affärer under året och inte refinansiera ett lån på 56 mkr.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 68,3 Mkr (70,6). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 56 Mkr (0). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 38,2 % (36,0). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,8 % from 2022-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2022 till 1.364 kr per kvm (1.335). Blockförhyrningarna som sker till kommunen redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

Antalet omflyttningar uppgick till 218 stycken (334) vilket motsvarar 9,2% (14,0) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2022 uppgick till 220 stycken (302).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 34.885 tkr (34.159). Vakansgraden för lokaler har stigit något jämfört mot tidigare år. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.615 kr per kvm (1.581).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 140.198 tkr (131.414) varav driftskostnaderna utgör 106.304 tkr (100.212). Underhållskostnaderna uppgick till 29.567 tkr (27.622). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

DRIFTSKOSTNADER	TKR	ANDEL %
Reparationer	13 703	13
Fastighetsskötsel inkl sophantering	30 893	29
Media (el, värme, vatten)	43 651	41
Övriga driftskostnader	18 057	17
Summa	106 304	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 15.564 tkr (16.559). 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 185.500 tkr. Två av dessa refinansierades med nya lån om totalt 129.500 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med in-teckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 978.772 tkr (1.034.772 tkr). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 1,89% (0,89%). För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 16.

Utblick mot 2023

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Det instabila läget i världen har påverkat bolagets kostnader under 2022 för att förhoppningsvis stabiliseras under 2023. Framåt kommer bolagets räntekostnader öka.

Risk- och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av bolagets sätt att driva verksamheten. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av riskarbetet att ha beredskap för krishantering. Genom bolagets policys, krisgrupp och handlingsplaner arbetar bolaget förebyggande och med god beredskap att hantera de risker som finns. I förvaltning av bolagets fastigheter finns risker som exempelvis arbetsplatsolyckor, något som hanteras bland annat genom bolagets arbetsmiljöpolicy. Bolaget utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att bolagets partners följer ingångna avtal och Haninge Bostäders policy mot mutor. Tydliga proces-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019
Hyror netto, kr/kvm	1 429	1 396	1 363	1 358
Driftskostnader, kr/kvm	596	562	497	482
Underhållskostnader, kr/kvm	166	155	144	130
Fastighetsskatt, kr/kvm	24	20	23	21
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,9	4,7	5,1
Avkastning på eget kapital, %	8,5	9,7	12,6	14,11
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	7,5	8,1	8,7	8,9
Direktavkastning fastigheter, %	2,8	3,0	3,4	3,5
Soliditet, %	38,2	36,0	34,5	32,4
Rörelsemarginal, %	26,3	27,7	33,3	35,3
Nettoomsättning, Mkr	259,9	254,4	249,5	243,8
Balansomslutning, Mkr	1 826,6	1 815,4	1 753,6	1 693,4
Investeringar inkl pågående arbete, Mkr	104,0	41,5	67,3	40,3
Marknadsvärde, Mkr	4 238,3	4 087,9	3 910,7	3 776,7
* För nyckeltalsdefinitioner, se not 24.				

ser och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning motverkar risken för korruption. Exempelvis finns rutiner för att två personer i förening ska granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas. Bolaget arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för verksamheten samt att information hanteras säkert. Värdet på fastigheterna påverkas både av bolagets 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 Tall (S)
Marietta de Pourbaix Lundin (M)
Anette Sand
Robert Thorstenson

SUPPLEANTER

Nicole Forslund (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	547 840 859
Årets resultat	49 491 157
	597 332 016

disponeras enligt följande:
i ny räkning överföres: **597 332 016**



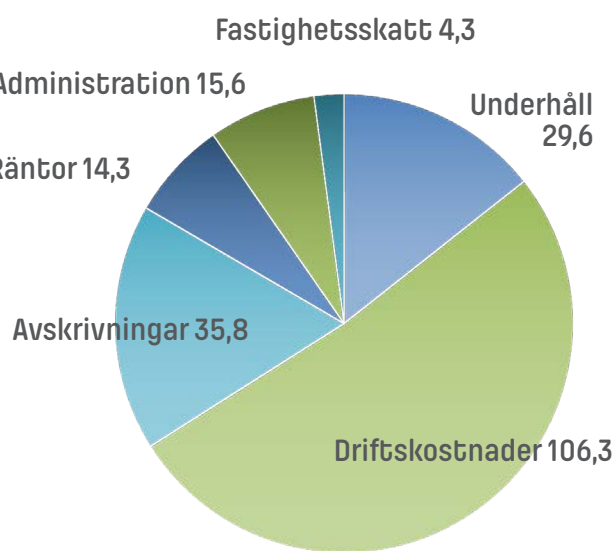
Fler miljörum i Haninge Bostäders områden och bättre möjligheter för fler hyresgäster att källsortera. Idag finns 6 miljörum inom Haninge Bostäders bestånd. På Örnens väg, i Jordbro, Dalarövägen, Folkparken, Tungelstavägen och i Rosgården. Planen är att omvandla även övriga grovsoprum till miljörum.



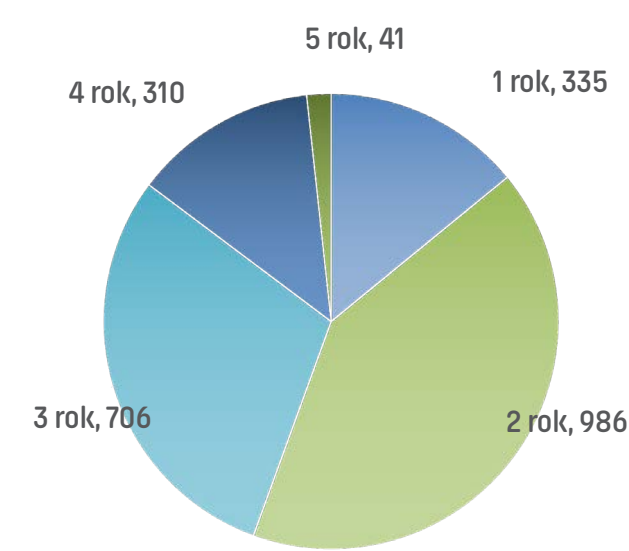
Den 7 december 2022 samlades deltagare från föreningen Jordbro i samverkan på initiativ av Haninge Bostäder. I år var barnens och deras åsikter i fokus utifrån de fyra grundläggande principerna i barnkonventionen: ❶ Alla barn har samma rättigheter och lika värde... ❷ Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn... ❸ Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling. ❹ Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

DIAGRAM

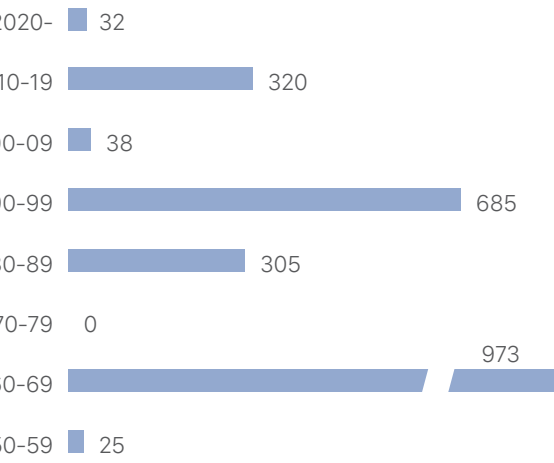
Kostnadsfördelning
2022, Mkr



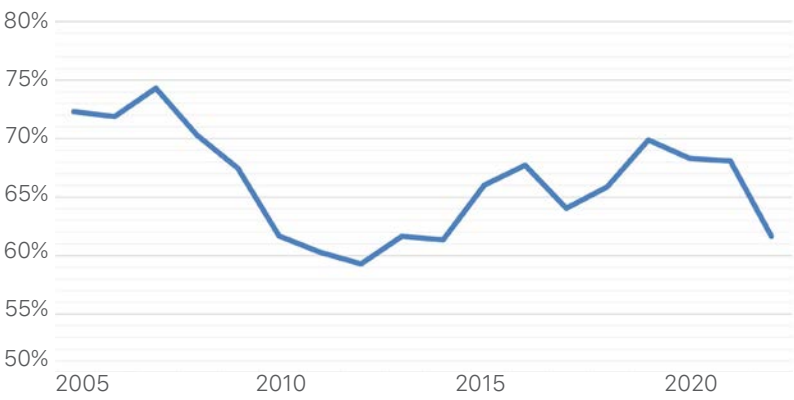
Lägenhetsstorlekar,
antal lägenheter 2022



Lägenheternas byggnadsår,
antal lägenheter



Fastigheternas
belåningsgrad, %



RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR

	NOT	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1, 17	259 859	254 353
Fastighetskostnader	2, 4, 5	-140 198	-131 414
Driftnetto		119 661	122 939
Avskrivningar	9, 10	-35 791	-35 801
Bruttoresultat		83 870	87 138
Central administration och marknadsföring	3, 4, 21	-15 564	-16 559
Rörelseresultat		68 306	70 579
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 951	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	6, 16	-14 271	-9 921
		-11 320	-9 632
Resultat efter finansiella poster		56 986	60 947
Bokslutsdispositioner	7	5 542	-1 106
Resultat före skatt		62 528	59 841
Skatt på årets resultat	8	-13 037	-12 441
Årets resultat		49 491	47 400

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 587 183	1 519 615
Inventarier	10	2 610	1 977
		1 589 793	1 521 592
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 589 833	1 521 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		756	620
Fordringar hos koncernföretag	13	157 469	230 652
Aktuell skattefordran		9 694	5 530
Övriga fordringar		4 305	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4 376	2 065
		176 600	238 888
<i>Kassa och bank</i>	13	60 166	54 853
Summa omsättningstillgångar		236 766	293 741
Summa tillgångar		1 826 599	1 815 373

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8400
Uppskrivningsfond		54 349	57 467
Reservfond		1 701	1 701
		64 450	67 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		547 841	497 323
Årets resultat		49 491	47 400
		597 332	544 723
Summa eget kapital		661 782	612 291
Obeskattade reserver	14	45 400	52 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	77 374	65 190
		77 374	65 190
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19, 20	703 272	849 272
		703 272	849 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16, 19	275 500	185 500
Leverantörsskulder		17 298	22 008
Leverantörsskulder, koncernföretag		9 383	2 618
Övriga skulder		1 971	1 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	34 619	24 716
		338 771	236 120
Summa eget kapital och skulder		1 826 599	1 815 373

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT
Ingående balans 2021-01-01	8 400	60 585	1 701	447 067	47 138
Omföring resultat föregående år				47 138	-47 138
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					47 400
Utgående balans 2021-12-31	8 400	57 467	1 701	497 323	47 400
Omföring resultat föregående år				47 400	-47 400
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					49 491
Utgående balans 2022-12-31	8 400	54 349	1 701	547 841	49 491

Aktiekapital

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

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 306	70 579
Justeringar för poster som inte ingå i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	35 791	35 801
Förändring i avsättning	12 184	9 546
	116 281	115 926
Erhållen ränta	2 951	289
Erlagd ränta	-11 778	-10 364
Betald inkomstskatt	-17 203	-20 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 251	85 781
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	66 451	-49 887
Förändring av rörelseskulder	10 159	6 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 861	42 789
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 991	-41 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 991	-41 430
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	129 500	285 000
Amortering av skuld	-185 000	-285 000
Lämnat koncernbidrag	-1 557	-606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 557	-606
Årets kassaflöde	5 313	753
Likvida medel vi årets början	54 853	54 100
Likvida medel vid årets slut	60 166	54 853

Grönare och tryggare gårdar

Nu startar projektet gröna och trygga innergårdar. Ett projekt som Boverket är med och stödjer. Haninge Bostäder kommer att bygga ut belysningen på gårdarna, både för att öka tryggheten men också som en del i att försköna boendemiljön. En annan viktig del av projektet är att öka den biologiska mångfalden.



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.

Hyesintäkterna 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.

Föjande 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 utrangeras. 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 vid 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 leasstagare

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 anställda tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggnings-tillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskon-ternade beloppet som bolaget 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 överförd 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

Ersättning 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.



Ett lyft för Södra Jordbrovägen

En av åtgärderna för att minska energianvändningen och som givit hyresgästerna ett bättre boendeklimat är den stora moderniseringen av de fyra husen på Södra Jordbrovägen. Åtgärderna som utförts är ombyggnad av taket i sin helhet, där takavattningen leds om till stuprör på fasad. Fasaderna har fått ny puts med tilläggsisolering, nya fönster/fönsterdörrpartier, och nya entréer med klinkers och byte av samtliga utvändiga belysningar. Varje lägenhet har fått nya inglasade balkonger. Ett stort fokus har lagts på inomhusklimatet, där vi isolerat tak och utfört el och målningsarbeten. Bolaget vill med detta moderniseringsprojekt bidra till att lyfta Jordbro som stadsdel.

NOT 1.

Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hyror		
Bostäder*	218 211	212 812
Lokaler*	34 932	34 183
Fordonsplatser	11 351	8 902
Summa	264 494	255 897
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 300	-2 748
Lokaler	-3 076	- 1912
Fordonsplatser	-2 106	-1 444
Summa	-8 482	-6 104
Avgår rabatter		
Bostäder	-1 067	-812
Lokaler/Bilplatser	-47	-54
Summa	-1 114	-866
Återvunna fordringar		
Hyres- och kundfordringar	69	66
Summa	69	66
Nettohyror		
Bostäder	213 913	209 318
Lokaler	31 809	32 218
Fordonsplatser	9 244	7 457
Summa nettohyror	254 966	248 993
Övrig omsättning	2022	2021
Övriga förvaltningsintäkter	4 893	5 360
	4 893	5 360
Total omsättning	259 859	254 353
*Blockförhyrningarna redovisas som lokalintäkt i redovisningen.		

NOT 2.

Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	30 893	27 979
Uppvärmning	17 520	16 037
Vatten	12 103	12 652
El	14 027	9 678
Reparation och underhåll	43 270	42 968
Fastighetsadministration	13 214	14 085
Fastighetsskatt	4 329	3 580
Övriga fastighetskostnader	4 842	4 435
	140 198	131 414

NOTER

NOT 3.

Arvode till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	249	204
Övriga tjänster	8	10
Summa	257	214

NOT 4.

Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	20	19
Kvinnor	13	14
	33	33
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 683	1 660
Övriga anställda	17 694	17 524
	19 377	19 184
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	418	487
Pensionskostnader för övriga anställda	1 612	1 779
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	8 481	8 483
	10 511	10 749

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

	2022-12-31	2021-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	62,5 %	62,5 %
Andel män i styrelsen	37,5 %	37,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

NOT 5.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Försäljning till Haninge Kommun	16 %	15 %
Inköp från Haninge Kommun	11 %	11 %
Inköp från SRV	4 %	4 %

NOTER

NOT 6.

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	14 271	9 921
	14 271	9 921

NOT 7.

Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning periodiseringsfond	-1 100	-4 500
Återföring periodiseringsfond	8 200	4 000
Lämnat koncernbidrag	-1 558	-606
	5 542	-1 106

NOT 8.

Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-853	-2 896
Förändring av uppskjuten skatt	-12 184	-9 545
	-13 037	-12 441

20222021

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	62 528	59 841
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-12 881	-12 327

20222021

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader

	-7 204	-7 213
--	--------	--------

Övriga ej avdragsgilla kostnader

	-12	-11
--	-----	-----

Skattereduktion avseende inventarier inköpt 2021

	11	0
--	----	---

Skattemässiga avskrivningar

	7 667	7 665
--	-------	-------

Ränta P-fond + 6 % (6 %) av återläggning P-fond

	-156	-103
--	------	------

Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll

	11 722	9 093
--	--------	-------

Redovisad skatt

	-853	-2 896
--	------	--------

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2022 20,6 %.

NOT 9.

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 605 218	1 571 933
Årets nyanskaffning	34 487	14 213
Utrangering	-10 090	-5 899
Omfördelat fr. pågående arbeten	25 192	24 971
Utgående anskaffningsvärde	1 654 807	1 605 218

Ingående avskrivningar	-351 675	-327 539
Försäljningar/utrangeringar	7 892	3 280
Årets avskrivningar	-27 994	-27 416
Utgående ack. avskrivningar	-371 777	-351 675

Ingående uppskrivningar	43 074	46 192
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ack. uppskrivningar	39 956	43 074

20222021

Utgående redovisat värde

	1 322 986	1 296 617
--	-----------	-----------

20222021

Mark

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

20222021

Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	33 208	33 097
Årets nyanskaffning	443	111
Utgående anskaffningsvärden	33 651	33 208

Ingående avskrivningar	-5 796	-4 140
Årets avskrivningar	-1 663	-1 656
Utgående ack. avskrivningar	-7 459	-5 796

20222021

Utgående redovisat värde

	26 192	27 412
--	--------	--------

20222021

Pågående arbeten

Ingående balans	26 499	26 130
Årets nyanskaffning	67 611	25 663
Avgår kostnadsfört underhåll	0	-323
Överfört till byggnader	-25 192	-24 971
Utgående balans	68 918	26 499

20222021

Totalt redovisat värde byggnader, mark- och markanläggning

	1 587 183	1 519 615
--	-----------	-----------

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

NOTER

NOT 10.

Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 131	11 570
Årets anskaffningar	1 451	1 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 582	13 131

Ingående avskrivningar	-11 154	-10 365
Årets avskrivningar	-818	-789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 972	-11 154

20222021

Utgående redovisat värde

	2 610	1 977
--	-------	-------

NOT 11.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening (1 andel)	40	40
Utgående ack. anskaffningsvärde	40	40

NOT 12.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	3 157	937
Förutbetalda kostnader	1 219	1 128
	4 376	2 065

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	60 166	54 853
Koncernintern fordran	157 204	230 652
	217 370	285 505

22

HANINGE BOSTÄDER ÅRSREDOVISNING 2022

HANINGE BOSTÄDER ÅRSREDOVISNING 2022

23

NOTER

NOT 14.

	2022-12-31	2021-12-31
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond tax 18	0	8 200
Periodiseringsfond tax 19	10 000	10 000
Periodiseringsfond tax 20	14 000	14 000
Periodiseringsfond tax 21	15 800	15 800
Periodiseringsfond tax 22	4 500	4 500
Periodiseringsfond tax 23	1 100	0
	45 400	52 500

NOT 15.

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	65 190	55 644
Årets förändring	12 184	9 546
	77 374	65 190

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

NOT 16.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Räntebindningstid		
< 1 år	210 772	450 772
1 – 2 år	143 000	66 000
2 – 3 år	125 000	143 000
3 – 4 år	200 000	50 000
> 4 år	300 000	225 000
	978 772	1 034 772
Kapitalbindning		
< 1 år	275 500	185 500
1 – 2 år	288 772	275 500
2 – 3 år	210 000	288 772
3 – 4 år	123 500	210 000
> 4 år	81 000	75 000
	978 772	1 034 772

NOT 17.

Offentliga bidrag
Bolaget har under året erhållit offentliga bidrag. Bidrag som är kopplade till Covid-19 har erhållits med 60 tkr (10 tkr). Miljöbo-nus från transportstyrelsen har erhållits med 346 tkr (0 tkr). Bolaget har fått beslut från Boverket om ett stöd för gröna och trygga samhällen, erhållet belopp 3.281 tkr, investeringen kommer ske under 2023.

NOT 18.

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 410	2 532
Stämpelskatt	0	607
Upplupna räntekostnader	3 558	1 066
Övriga upplupna kostnader	7 303	3 513
Förskottsbetalda hyror	21 348	16 998
	34 619	24 716

NOT 19.

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	978 772	1 036 012
Summa ställda säkerheter	978 772	1 036 012
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	381	324

NOT 20.

Upplysningar finansiella instrument
Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kost-nader för ränteswappar nettoredovisas under räntekost-nader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämp-ning av säkringsredovisning. På balansdagen fanns ränterörliga lån på tillsammans 694.772 tkr (565.272 tkr), swappavtal om nominellt 650.000 tkr (400.000 tkr) har ingåtts för att säkra framtida ränte-kostnader. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansda-gen. Marknadsvärdet baseras på förmedlade kreditinstituts värdering, vars rimlighet provas genom diskontering av be-räknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till 43.308 tkr (269 tkr) på balansda-gen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 4,6 år.

NOTER

NOT 21.

	2022	2021
Leasing		
Operationella leasingavtal. Leasingtagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	1 908	1 827
Därav förfall mellan 1-5 år	412	2 193
Summa	2 320	4 020
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 886	1 918
Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare		
LÖPTID	HYRESVÄRDE TKR (NUVÄRDE)	ANDEL AV TOT HYRESVÄRDE %
Kommersiella		
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	8 723	25
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år	25 709	75
Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år	63	0
Summa	34 495	100
Bostäder	213 446	100
Summa	213 446	100
Garage & bilplatser	11 352	100
Summa	11 352	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.

	2022	2021
Disposition av vinst och förlust		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	544 723	494 205
Förändring uppskrivningsfond	3 118	3 118
Årets resultat	49 491	47 400
Summa	597 332	544 723
disponeras enligt följande i ny räkning överföres	597 332	544 723

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, uppvärm-ning, övrig drift samt lokal administration i förhållande till bostads- och lokalyta.
Nettoomsättning
Intäkter från företagets huvudsakliga verksamhet. Uthyr-ning och förvaltning av fastigheter.
Rörelsemarginal
Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen.
Avkastning totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balans-omslutning.
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 79,4 % av obeskattade reserver i förhåll-lande till balansomslutning.

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Per-Åke Tall
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 Tall, Kristoffer Wilhelmsson, Anette Sand, Anders Gillberg och Nonna Karnova.

Josefina Sjöblom (L)
har ersatts av Nicole
Forslund (L) som
suppleant i Haninge
Bostäders styrelse.



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 2022

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 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 hållbarhetsarbete. Vår granskning har visat att bolaget, i allt väsentligt, bedriver ett strukturerat hållbarhetsarbete med tillräckliga insatser för att möjliggöra uppfyllnad av ägarens hållbarhetsrelaterade mål. Vår bedömning är att tillräckliga riskanalyser och aktiviteter genomförs med koppling till bolagets mål och kraven från ägaren. Lekmannarevisorerna har för avsikt att följa upp detta arbete framgent.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2022 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Med utgångspunkt i den allmänna utvecklingen i omvärlden är det vår bedömning att bolagets ledning även fortsatt måste verka för en aktiv verksamhets- och ekonomistyrning.

Haninge den 25 februari, 2023

Rolf Brehmer
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder
Lekmannarevisor



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 2022. 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 2022 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 årsredovis-

ning 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Haninge Bostäder AB för år 2022 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Jenny Göthberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

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	1,5
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	3,0
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13, 17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	10,2
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	6,3
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 137	787	11 924	15,5
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,5
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 948	538	19 486	27,5
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	2	5 090	8,0
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 233	285	1 518	3,0
Summa Handen			785	50 573	3 944	54 517	79,9
VENDELSÖ							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 945	1 593	12 535	15,5
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	2020	32	1 272	0	1 272	2,7
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,9
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	813	129	942	1,4
Summa Vendelsö			177	13 637	2 423	16 060	21,5
VEGA							
Täckeråker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109, Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56	2015	91	6 020	24	6 044	12,9
Summa Vega			91	6 020	24	6 044	12,9
JORDBRO							
Kalvsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 982	814	13 796	16,4
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 576	13 510	16,6
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	10,9
Kalvsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,7
Kalvsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	3	1 942	2,4
Kalvsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 079	214	3 293	4,1
Kalvsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 745	157	7 902	9,6
Kalvsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25 (bilplatser)	1968	0	0	0	0	0,6
Kalvsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1968	46	3 836	31	3 867	5,0
Kalvsvik 11:1087	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	4,4
Kalvsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,8
Kalvsvik 11:10	Moränvägen 3A-C	2018	129	6 753	0	6 753	15,2
Kalvsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,3
Kalvsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	4	971	1,2
Summa Jordbro			849	60 969	3 185	64 154	91,2

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS-YTA M²	LOKAL-YTA M²	TOTAL YTA M²	BRUTTO-HYRA Mkr
VÄSTERHANINGE							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	720	9 300	11,5
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	798	8 907	10,4
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 668	1 059	5 727	8,1
Summa Västerhaninge			292	21 357	2 577	23 934	30,0
TUNGELSTA							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 333	-	2 333	3,2
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 333	-	2 333	3,2
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 115	82	3 197	4,4
Summa Tungelsta			113	7 781	82	7 863	10,2
DALARÖ							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,9
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,5
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	8,4
UTÖ							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Summa Utö			4	212	0	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 378	165 437	12 891	178 328	255,0

Nettohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2022.

* Värdeår



Lättare att ladda

Under 2023 kommer Haninge Bostäder påbörja utbyggnaden av en så kallad laddningsinfrastruktur. Det innebär att de med motorvärmарuttag som finns byts ut till möjlighet att ladda elbilar där behov finns.

Av de 2 400 hyresgäster som tillfrågades i Haninge Bostäders undersökning om elbilar, var en majoritet positiva till tanken på att köpa/leasa/byta bil till en elbil eller Plug-In hybrid även om en laddstolpe medför en högre månadskostnad



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