



ÅRSREDOVISNING 2023

HANINGE BOSTÄDER AB

Haninge Bostäder firar 75 år
och barnen på Tungelstavägen
hoppas glatt i hoppborgen.

INNEHÅLL



FOTO: DONALD BOSTRÖM

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

Noel, Vanessa och Stella i Vega var med när Haninge Bostäder firade 75 år.

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL

Ekonomi 2023

- Omsättningen ökade till 280,2 mkr (259,9).
- Rörelseresultatet ökade till 73,3 mkr (68,3).
- Soliditeten ökade till 39,6 % (38,2 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 8,1% (8,5 %).

Väsentliga händelser 2023

- Bekymmersamma förutsättningar på finansmarknaden och ökade kostnader för el, värme, vatten och sophantering, har varit direkt kännbart för Haninge Bostäder under året.
- Under våren utfördes ett arbete med att se över bolagets organisation med syfte att ytterligare effektivisera verksamheten. Det resulterade i att bolaget nu har dragit ner till tre avdelningar i stället för fyra.

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Antal fastigheter*	36	36	36	36
Antal lägenheter*	2 378	2 378	2 378	2 378
Area bostäder, m ² *	156 723	156 723	156 723	156 723
Areal lokaler, m ² *	21 605	21 605	21 605	21 605
Omflyttning, %	9,2	9,2	14,0	9,4
Omsättning, mkr	280,2	259,9	254,4	249,5
Resultat efter skatt, mkr	49,5	49,5	47,4	47,1
Synlig soliditet, %	39,6	38,2	36,0	34,5
Avkastning eget kapital, %	8,1	8,5	9,7	12,6
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), %	7,6	7,5	8,1	8,7
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	3,1	2,8	3,0	3,4
Eget kapital, mkr*	711,3	661,8	612,3	564,9
Bokfört värde fastigheter, mkr*	1 699,7	1 587,2	1 519,6	1 514,8
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	4 223,2	4 238,3	4 087,9	3 910,7
Antal anställda	33	33	33	29

* Vid årets utgång

Under 2023 uppnådde företaget Haninge Bostäder den aktningsvärda åldern av 75 år.

Ett signifikant jubileum som vi firade tillsammans med bolagets hyresgäster med trevliga gårdsfester på olika platser i företagets bestånd. Haninge Bostäder bildades år 1948 med syfte att främja bostadsförsörjningen i Haninge kommun. Idag är ambitionen fortsatt att erbjuda bostäder där hyresgästerna är i fokus. Haninge Bostäders motto är Ditt hem, vårt uppdrag, och våra medarbetare på Haninge Bostäder lägger stor vikt vid att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer för alla.

ETT BETYDELSEFULLT exempel på det är utemiljön runt bostadshusen som är en förlängning av hyresgästernas hem. Under året som har gått har vi därför satsat särskilt mycket på utemiljön och att gårdarna ska vara tillgängliga för alla. Med projektet Gröna gårdar på Moränvägen i Jordbro har vi strävat efter att öka utrymmen för aktiviteter och samvaro, biologisk mångfald, och inte minst, för att skapa ökad trygghet och trivsel.

I projektet Gröna gårdar ingick också väsentliga klimatanpassningsåtgärder för att hantera stora vattenmängder efter skyfall som förväntas komma allt oftare och med högre intensitet i en kommande framtid.

PARKVILLAN I VÄSTERHANINGE som är Haninge Bostäders senaste nyproduktion, har pågått under hela 2023. Till sommaren kommer det att finnas 67 nya hem som kommer att fyllas av förväntansfulla människor som startar nästa fas i sina liv i miljövänliga hus.

TYVÄRR FÖREKOMMER ibland olika former av fusk på byggarbetsplatser. Haninge Bostäder har en klar ståndpunkt – det är nolltolerans. Våra byggarbetsplatser ska vara fria från fusk, kriminalitet och andra oegentligheter. Genom föreningen Rättvist byggande arbetar vi aktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och andra oegentligheter på byggarbetsplatser. Vi vill se sund konkurrens på lika villkor och schyssta förhållanden i hela kedjan av byggentreprenörer. Haninge Bostäders hyresgäster ska känna sig trygga i vetskapen om att deras boenden byggs och renoveras med rätt värderingar.

ÅR 2023 VAR LIKSOM tidigare år, en period med prövningar i vår omvärld som påverkat Haninge Bostäder. Ökade kostnader för räntor, el, värme, vatten och sophantering har varit starkt kännbart för bolaget.

Det är under sådana omständigheter det är tryggt med vår stabila organisation som Haninge Bostäder är, med en-

gagerade och flexibla medarbetare som hanterar ändrade förutsättningar när de uppstår på ett framgångsrikt sätt. Under våren 2023 sågs hela organisationen över och effektiviserades ytterligare med att låta avdelningen för drift- och underhåll inkorporeras i avdelningarna för boendemiljö och fastighetsutveckling.

VÅRA HYRESGÄSTER och medarbetare ger fortsatt bolaget ett gott betyg i våra kund- och medarbetarundersökningar. Det ser jag som ett kvitto på att vi är på rätt väg i våra ansträngningar vilket är något jag tar till mig och är stolt över. Vi fortsätter utveckla bolagets miljö- och hållbarhetsarbete. Aktuellt nu är att vi successivt byter ut våra servicefordon från dieslbilar till elbilar. Vi ger nu våra hyresgäster möjligheten att ladda sina elbilar med de laddstolpar som har installerats.

JAG VILL OCKSÅ lyfta fram våra fantastiska sommararbetande ungdomar som med sitt arbete att förbättra våra bostadsområden bidragit till att våra stadsdelar är en bättre plats att bo på, med en ökad känsla av trygghet och trivsel. De har gjort skillnad. Vi vill alla ha dem tillbaka och ser fram mot deras insatser sommaren 2024.

SLUTLIGEN VILL JAG tacka alla medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett bra samarbete medverkat till en pågående positiv utveckling för företaget. Jag ser fram mot 2024 där vi parallellt med inflyttning i vårt nyproduktionsprojekt kommer konvertera vissa lokaler till lägenheter och påbörja ett nytt stort moderniseringsprojekt.

ANDERS GILLBERG
VD HANINGE BOSTÄDER



Justerade hyror

Bostadshyrorna höjdes med 4,5% från den 1 januari 2023. Under våren utfördes ett arbete med att se över organisationen med syfte att ytterligare effektivisera verksamheten. Det resulterade i att bolaget nu har 3 avdelningar i stället för 4.

Trygghetsarbete (EST = Effektiv Samordning för Trygghet)

Att göra rätt insatser vid rätt tidpunkt tillsammans är det som driver EST-arbetet. Flera av bolagets anställda är rapportörer och rapporterar in otrygghetsskapande händelser i systemet Embrace. Tillsammans med kommunkoncernen och polisen sker analyser. Sedan sker trygghetsinsatser på rätt plats och tidpunkt. Efter detta görs uppföljning av insatserna för att se att de haft den effekt som önskats. Med hänsyn till detta har bolaget numera ljudanalysboxar för att hyresgäster skall känna sig tryggare i sina trappuppgångar och få bort "trapphushäng" på kvällar och nätter. Ett samarbete med polisen har även inletts avseende bolagets ljudanalysboxar.

Södra Jordbrovägen

Ett led i att göra Jordbro tryggare är genom den stora moderniseringen av Kv. Skärgården på Södra Jordbrovägen. Arbetet inleddes med en dialog med de boende om nivåer på renoveringen där de hade möjlighet att påverka. I projektet tas hänsyn till t ex tidigare trygghetsbesiktningar där flertalet punkter arbetats in i projekteringen.

Moderniseringen av de fyra husen på Södra Jordbrovägen i Jordbro hade även fokus på minskad energianvändning och ett bättre boendeklimat.

Åtgärderna som vidtagits 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 balkonger som är inglasade och mycket fokus har lagts på inomhusklimatet, isolering av tak, diverse el och målningssarbeten. Bolaget vill med detta moderniseringsprojekt bidra till att lyfta Jordbro som stadsdel. Stora delar av projektet genomfördes under 2022 och under 2023 så slutfördes projektet i sin helhet.

Utemiljö

Gårdarna i Jordbro (Moränvägen) har erhållit stöd från Boverket. Projektet innebär att nya gräsmattor, planteringar och ängsmark anläggs, fler odlingslådor, belysning kompletteras, nya träd planteras, regnbäddar mot skyfall, gångstråk rustas upp och nya sittplatser sätts upp. Målet med projektet är att öka tryggheten samt den biologiska mångfalden. Tillgång till stadsgrönka, såsom parker och gröna ytor i närheten av bostaden behövs för människors välbefinnande. Slutbesiktning av projektet genomfördes i slutet av 2023.

På bolagets byggarbetsplatser ska det vara justa villkor och fritt från oegentligheter

Under 2023 fortsatte bolaget att arbeta aktivt för att ställa krav på arbetsrättsliga villkor för bolagets avtalsentreprenörer för att säkerställa goda arbetsvillkor för anställda med skälig lön, arbetstid och semester i hela kedjan av byggtreprenörer. Det handlar exempelvis om att ställa rätt krav i upphandlingar, göra oannonserade arbetsplatsbesök för att kontrollera att det är rätt personer på plats och att människor inte far illa. Bolaget blev under 2022 medlem i den ideella organisationen Rättvist byggande. Rättvist byggande jobbar proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat har de första oannonserade kontroller på byggarbetsplatser genomförts.

Helt, Rent och Snyggt

Bolaget fortsätter att arbeta med helt, rent och snyggt. Cykelrumsrensningarna är klara och de sista cyklarna skickades i väg under december. Vi har rensat 150 stycken cykel- och barnvagnsrum och lika många cykelställ. Vi har rensat ca 2500-3000 cyklar och ca 500-750 barnvagnar, bilbarnstolar och leksaker. När alla cyklar är hämtade får vi en återvinningsrapport. På cirka 850 återbrukade cyklar så minskar vi koldioxidutsläppet med ca 31 200 kg. Bolaget har även skänkt ca 50 cyklar till kommunens projekt tillsammans med Rädda barnen. Rädda barnen ska även renovera upp barnvagnar som sedan kommer att skänkas till behövande.



Parkvillan klar för inflyttning till våren 2024.

Gårdsfester

Under året genomfördes 7 gårdsfester i våra områden. Efter några pandemi-år var det äntligen dags att träffa kunder för att prata och umgås. Gårdsfesterna innehöll såväl korvgrillning som hoppborg och bo-skola. Världigt uppskattat av våra boenden.

Tillsammans för Jordbro, Handen, Vega, Brandbergen/Vendelsö och Västerhaninge

Under hösten 2021 påbörjades ett arbete mellan Haninge Bostäder och Haninge kommun stadbyggnadsförvaltning med hjälp av arbetsmarknad att ta utveckla konceptet "Tillsammans för", det har medfört 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 arbetade 320 ungdomar 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. I början på året skickades en enkät ut till de boende för att plocka upp vilka åtgärder de helst ser på deras gårdar under sommaren. På så sätt ökar involvering och ger ungdomarna ytterligare möjlighet att uppfylla de boendes behov.

Nyproduktion Parkvillan

Under 2023 fortsatte arbetet med uppförande av 67 nya lägenheter i Västerhaninge i närhet till pendeltåg och centrum, inflyttning 2024.

Jordbro i samverkan

Föreningen "Jordbro i samverkan", bildades under 2020 - 2021 där aktörer i Jordbro samverkar. Det är samhällsaktörer och aktörer från fastighetsägare, förenings- och näringsliv. Bland föreningens mål ser vi: ökning av den upplevda tryggheten i området, fler engagerade hyresgäster, minskad brottslighet och ett bra område för barn att växa upp i. Under 2023 har föreningen bland annat deltagit i Jordbrofestivalen med ca 3000 besökare, stöttat Café MAMMA som är en mötesplats för hemmasittande kvinnor och genomfört övriga aktiviteter enligt verksamhetsplanen.

Ladd-infrastrukturprojekt

För att hyresgästerna skall ha en möjlighet att ladda sin el- eller hybridbil nära hemmet har ett infrastrukturprojekt för laddning genomförts där 75 laddstolpar installerats ute i områdena och uthyrning har påbörjats under slutet av 2023.

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, 556556-5073 avger härmed följande årsredovisning för 2023:

Ägarförhållanden

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

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge Kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 36 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2023 utgörs till 92,8 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av bekymmersamma förutsättningar på finansmarknaden och ökade kostnader för el, värme, vatten och sophantering, och har varit direkt kännbart för Haninge Bostäder under året.

Det instabila läget i världen påverkade bolagets kostnader, men inflationen har börjat stabilisera sig under mitten av 2023. Den instabila marknaden och skenande inflationen har medfört kraftiga höjningar av både korta och långa räntor, vilket gjort att bolaget valt att jobba aktivt med att förlänga räntebindningen. Bland annat har ett flertal swap-affärer ingåtts för att motverka räntekänsligheten på kort sikt och skyddar bolaget från marknadens volatilitet.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 73,4 Mkr (68,3). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0 Mkr (56). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 39,6 % (38,2). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 4,5 % from 2023-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2023 till 1.453 kr per kvm (1.364). Blockförhyringarna som sker till kommunen redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

Antalet omflyttningar uppgick till 235 stycken (218) vilket motsvarar 9,9% (9,2) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2023 uppgick till 241 stycken (220).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 36.031 tkr

(34.885). Vakansgraden för lokaler har minskat jämfört mot tidigare år. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.668 kr per kvm (1.615).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 150.221 tkr (140.198) varav driftskostnaderna utgör 115.071 tkr (106.304). Underhållskostnaderna uppgick till 30.847 tkr (29.567). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

DRIFTKOSTNADER	TKR	ANDEL %
Reparationer	14 230	12
Fastighetsskötsel	34 617	30
inkl sophantering		
Media (el, värme, vatten)	46 614	41
Övriga driftskostnader	19 610	17
Summa	115 071	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 18.595 tkr (15.564). 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 fyra lån om totalt 275.500 tkr. Samtliga refinansierades med nya lån. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 978.772 tkr (978.772 tkr). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 2,34 %. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 15.

Utblick mot 2024

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Det instabila läget i världen har påverkat bolagets kostnader under 2023 för att förhoppningsvis stabiliseras under 2024. 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 risarbetet 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Hyror netto, kr/kvm	1 523	1 429	1 396	1 363
Driftskostnader, kr/kvm	645	596	562	497
Underhållskostnader, kr/kvm	173	166	155	144
Fastighetsskatt, kr/kvm	24	24	20	23
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	3,7	3,9	4,7
Avkastning på eget kapital, %	8,1	8,5	9,7	12,6
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	7,6	7,5	8,1	8,7
Direktavkastning fastigheter, %	3,1	2,8	3,0	3,4
Soliditet, %	39,6	38,2	36,0	34,5
Rörelsemarginal, %	26,1	26,3	27,7	33,3
Nettoomsättning, Mkr	280,2	259,9	254,4	249,5
Balansomslutning, Mkr	1 867,1	1 826,6	1 815,4	1 753,6
Investeringar inkl pågående arbete, Mkr	151,5	104,0	41,5	67,3
Marknadsvärde, Mkr	4 223,2	4 238,3	4 087,9	3 910,7
* För nyckeltalsdefinitioner, se not 23.				

med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att bolagets partners följer ingångna avtal och Haninge Bostäders policy mot mutor. Tydliga processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning motverkar risken för korruption. Exempelvis finns rutiner för att två personer i förening ska granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas. 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 finanspolicy 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 finanspolicy är följande:

- Högst 50% av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 70% 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. 19

Styrelse och revisorer

LEDAMÖTER

Marietta de Pourbaix Lundin (M)
Per-Åke Tall (S)
Kenneth Forsberg (S)
Joakim Krylbom (KD)
Anette Sand
Robert Thorstenson

SUPPLEANTER

Nonna Karnova (M)
Margareta Enochsson (S)
Petar Kotljarevski (V)
Kent Svensson (SD)
Malin Söderman
Kristoffer Wilhelmsson

REVISORER

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

LEKMANNAREVISORER

Barbro Nordgren (S)
Wulf Schroeder (L)

Förslag till resultatdisposition, not 21

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	600 450 155
Årets resultat	49 480 104
	649 930 259

disponeras enligt följande:
i ny räkning överföres:

649 930 259



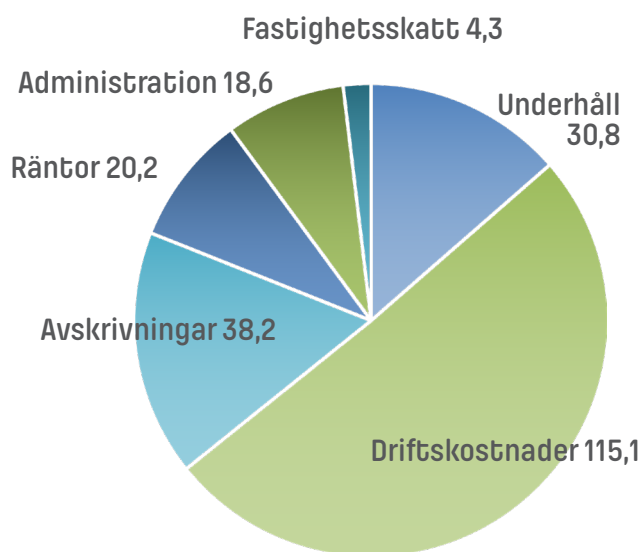
Haninge Bostäders strategi är att ge hyresgästerna möjlighet att göra miljövänliga val. Då är laddboxar ett viktigt alternativ för att minska negativ miljöpåverkan



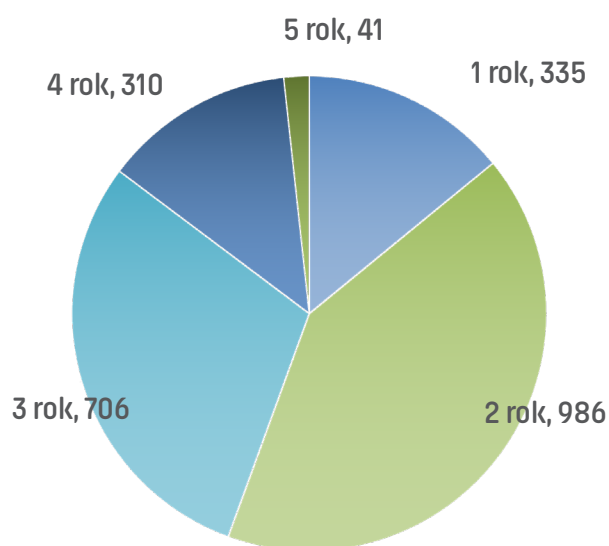
Att förbättra belysningen i närområdet är ett prioriterad arbete i Haninge Bostäders strävan att skapa tryggare miljöer.

DIAGRAM

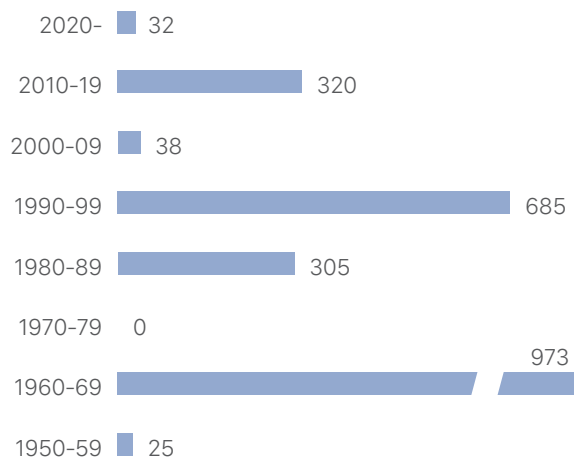
Kostnadsfördelning
2023, Mkr



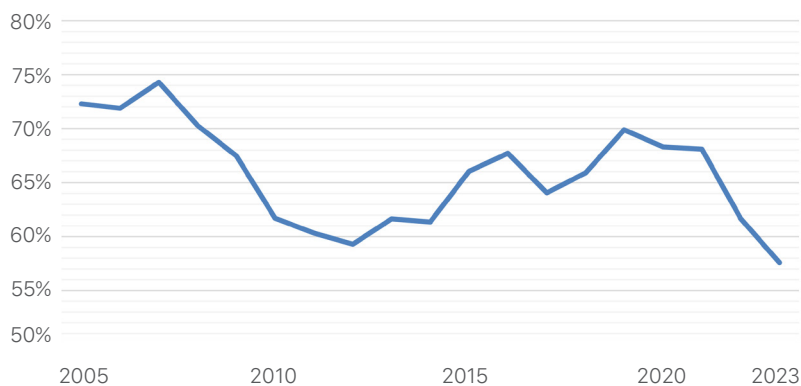
Lägenhetsstorlekar,
antal lägenheter 2023



Lägenheternas byggnadsår,
antal lägenheter



Fastigheternas
belåningsgrad, %



RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR

	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	1, 15	280 236	259 859
Fastighetskostnader	2, 4, 5	-150 221	-140 198
Driftnetto		130 015	119 661
Avskrivningar	8,9	-38 169	-35 791
Bruttoresultat		91 845	83 870
Central administration och marknadsföring	3, 4, 20	-18 595	-15 564
Rörelseresultat		73 250	68 306
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 134	2 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-20 197	-14 271
		-15 063	-11 320
Resultat efter finansiella poster		58 187	56 986
Bokslutsdispositioner	6	4 689	-5 542
Resultat före skatt		62 876	62 528
Skatt på årets resultat	7	-13 396	-13 037
Årets resultat		49 480	49 491

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 699 744	1 587 183
Inventarier	9	3 393	2 610
		1 703 137	1 589 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 703 177	1 589 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		365	756
Fordringar hos koncernföretag	12	78 391	157 469
Aktuell skattefordran		9 681	9 694
Övriga fordringar		8 464	4 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 656	4 376
		100 557	176 600
<i>Kassa och bank</i>	12	63 412	60 166
Summa omsättningstillgångar		163 969	236 766
Summa tillgångar		1 867 146	1 826 599

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8 400
Uppskrivningsfond		51 231	54 349
Reservfond		1 701	1 701
		61 332	64 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		600 450	547 841
Årets resultat		49 480	49 491
		649 930	597 332
Summa eget kapital		711 262	661 782
Obeskattade reserver	13	36 600	45 400
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	89 948	77 374
		89 948	77 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18, 19	609 000	703 272
		609 000	703 272
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15, 18	369 772	275 500
Leverantörsskulder		15 800	17 298
Skulder hos koncernföretag		7 991	9 383
Övriga skulder		1 386	1 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 17	25 387	34 619
		420 336	338 771
Summa eget kapital och skulder		1 867 146	1 826 599

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT
Ingående balans 2022-01-01	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
Omföring resultat föregående år				49 491	-49 491
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					49 480
Utgående balans 2023-12-31	8 400	51 231	1 701	600 450	49 480

Aktiekapital

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

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 251	68 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	38 169	35 791
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-122	0
Förändring i avsättning	12 754	12 184
Övrigt	-4 111	0
	119 761	116 281
Erhållen ränta	5 134	2 951
Erlagd ränta	-18 662	-11 778
Betald inkomstskatt	-13 384	-17 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 849	90 251
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	76 031	66 451
Förändring av rörelseskulder	-14 243	10 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 637	166 861
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 513	-103 991
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	122	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 391	-103 991
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	275 500	129 500
Amortering av skuld	-275 500	-185 000
Lämnat koncernbidrag	0	-1 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-57 557
Årets kassaflöde	3 246	5 313
Likvida medel vi årets början	60 166	54 853
Likvida medel vid årets slut	63 412	60 166

Parkvillan I Västerhaninge

De nya husen där den gamla dagcentralen har tronat under många år ersätts nu av hus med stommar och fasad som byggs i trä med ett lågt klimatavtryck. Bostäderna, som tillverkas på fabrik i Piteå, minimerar påverkan för omkringboende hyresgästerna under produktionstiden.





Redovisningsprinciper mm

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

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsräntan som används före skatt återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengarnas tidvärde 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 leasgare

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 koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

PENSIONER

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

Ersättnings vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomiska fördelar redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

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

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

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

Koncernbidrag

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

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



FOTO: DONALD BOSTRÖM

Trainstation

Trainstation är en mötesplats för digitalt utforskande för de som är 10-19 år och vill testa något nytt inom den digitala världen. Målet är att bygga människors självkänsla, mod och inre driv, men även att utveckla digitala färdigheter och förmågan att ständigt lära sig nytt.

NOT 1.

Nettoomsättningens fördelning

Hyrer	2023	2022
Bostäder*	232 182	218 211
Lokaler*	37 913	34 932
Fordonsplatser	11 610	11 351
Summa	281 705	264 494
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 887	-3 300
Lokaler	-1 328	-3 076
Fordonsplatser	-2 466	2 106
Summa	-6 681	-8 482
Avgår rabatter		
Bostäder	-1 590	-1 067
Lokaler	-1 882	-47
Bilplatser	-1	0
Summa	-3 472	-1 114
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	56	69
Summa	56	69
Nettohyror		
Bostäder	227 761	213 913
Lokaler	34 703	31 809
Fordonsplatser	9 143	9 244
Summa nettohyror	271 607	254 966
Övrig omsättning	2023	2022
Övriga förvaltningsintäkter	8 629	4 893
	8 629	4 893
Total omsättning	280 236	259 859

* Blockförhyringarna redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

NOT 2.

Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	34 616	30 893
Uppvärmning	17 718	17 520
Vatten	12 587	12 103
El	16 309	14 027
Reparation och underhåll	45 077	43 270
Fastighetsadministration	15 283	13 214
Fastighetsskatt	4 304	4 329
Övriga fastighetskostnader	4 327	4 842
	150 221	140 198

NOT 3.

Arvode till revisorer

	2023	2022
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	304	249
Övriga tjänster	86	8
Summa	390	257

NOT 4.

Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	21	20
Kvinnor	12	13
	33	33
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 864	1 683
Övriga anställda	18 780	17 694
	20 644	19 377
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	338	418
Pensionskostnader för övriga anställda	1 626	1 612
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	9 042	8 481
	11 006	10 511

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

	2023-12-31	2022-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	41,7 %	62,5 %
Andel män i styrelsen	58,3 %	37,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

NOT 5.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Försäljning till Haninge Kommun	15 %	16 %
Inköp från Haninge Kommun	10 %	11 %
Inköp från SRV	4 %	4 %

NOTER

NOT 6.

Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning periodiseringsfond	-1 200	-1 100
Återföring periodiseringsfond	10 000	8 200
Lämnat koncernbidrag	-4 111	-1 558
	4 689	5 542

NOT 7.

Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-866	-853
Justering avseende tidigare år	43	0
Förändring av uppskjuten skatt	-12 574	-12 184
	-13 396	-13 037

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	62 876	62 528
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %	-12 952	-12 881

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 700	7 204
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-26	-12
Skattereduktion avseende inventarier inköpt 2021	0	11
Skattemässiga avskrivningar	7 695	7 667
Ränteavdragsbegränsning	-194	0
Ej skattepliktiga intäkter	38	0
Ränta P-fond + 6 % (6 %) av återläggning P-fond	-306	-156
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	12 580	11 722
Redovisad skatt	-866	-853

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2023 20,6 %.

NOT 8.

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 654 807	1 605 218
Årets nyanskaffning	14 109	34 487
Utrangering	-6 842	-10 090
Omfördelat fr. pågående arbeten	41 095	25 192
Utgående anskaffningsvärde	1 703 169	1 654 807

Ingående avskrivningar	-371 777	-351 675
Försäljningar/utrangeringar	3 304	7 892
Årets avskrivningar	-28 961	-27 994
Utgående ack. avskrivningar	-397 434	371 777

Ingående uppskrivningar	39 956	43 074
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ack. uppskrivningar	36 838	39 956

Utgående redovisat värde	1 342 573	1 322 986
---------------------------------	------------------	------------------

Mark

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

Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	33 651	33 208
Årets nyanskaffning	9 395	443
Utgående anskaffningsvärden	43 046	33 651

Ingående avskrivningar	-7 459	-5 796
Årets avskrivningar	-1 761	-1 663
Utgående ack. avskrivningar	-9 220	-7 459

Utgående redovisat värde	33 826	26 192
---------------------------------	---------------	---------------

Pågående arbeten

Ingående balans	68 918	26 499
Årets nyanskaffning	135 386	67 611
Avgår kostnadsfört underhåll	-8 951	0
Överfört till byggnader	-41 095	-25 192
Utgående balans	154 258	68 918

Totalt redovisat värde

byggnader, mark- och markanläggning	1 699 744	1 587 183
--	------------------	------------------

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

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	1 699 744	1 587 183
Uppskattat verkligt värde	4 223 158	4 238 253

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 3,2% - 4,80% för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 5,0% - 9,0% för lokaler beroende på lokaltyp, standard och läge.

Värderingsmetod

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

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen:

- Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastighetens lägen tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda transaktioner.
- Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarande direktavkastning plus inflationen. Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna. Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt. Indexering har skett med schabloner både för lokaler och bostäder. Drift och underhållskostnaderna är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.
- Schabloniserad vakans har använts bedömt utifrån läge. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utöver omflyttningsvakanser.
- Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

NOT 9.

Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 582	13 131
Årets anskaffningar	1 575	1 451
Försäljningar/utrangeringar	-699	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 458	14 582
Ingående avskrivningar	-11 972	-11 154
Försäljningar/utrangeringar	699	0
Årets avskrivningar	-792	-818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 065	-11 972
Utgående redovisat värde	3 393	2 610

NOT 10.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Andel Husbyggnadsvaror		
HBV Förening (1 andel)	40	40
Utgående ack. anskaffningsvärde	40	40

NOT 11.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	1 441	3 157
Förutbetalda kostnader	2 215	1 219
	3 656	4 376

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 50 000 tkr.

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	63 412	60 166
Koncernintern fordran	78 380	157 204
	141 792	217 370

NOTER

NOT 13.

Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 19	0	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	1 100
Periodiseringsfond tax 24	1 200	0
	36 600	45 400

NOT 14.

Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	77 374	65 190
Årets förändring	12 574	12 184
	89 948	77 374

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

NOT 15.

Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebindningstid		
< 1 år	253 772	210 772
1 - 2 år	125 000	143 000
2 - 3 år	200 000	125 000
3 - 4 år	50 000	200 000
> 4 år	350 000	300 000
	978 772	978 772
Kapitalbindning		
< 1 år	369 772	275 500
1 - 2 år	210 000	288 772
2 - 3 år	123 500	210 000
3 - 4 år	227 000	123 500
> 4 år	48 500	81 000
	978 772	978 772

NOT 17.

Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit offentliga bidrag. Ett stöd för ökade elkostnader har utbetalats med ett belopp på 3 972 tkr. Har även under året erhållit ett stöd för nystartsjobb med ett belopp på 57 tkr samt lärlingsstöd på belopp 12 tkr.

NOT 16.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 593	2 410
Upplupna räntekostnader	5 093	3 558
Övriga upplupna kostnader	1 003	7 303
Förskottsbetalda hyror	16 698	21 348
	25 387	34 619

NOT 18.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	978 772	978 772
Summa ställda säkerheter	978 772	978 772

Ansvarsförbindelser

Fastigo	390	381
---------	-----	-----

NOT 19.

Upplysningar 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 ränterörliga lån på tillsammans 760.772 tkr (694.772 tkr), swappavtal om nominellt 700.000 tkr (650.000 tkr) har ingåtts för att säkra framtida räntekostnader. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet baseras på förmedlade kreditinstituts värdering, vars rimlighet provas 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 15.880 tkr (43.308 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 4,2 år.

NOT 20.

Leasing

2023

2022

Operationella leasingavtal. Leasingtagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal (utgörs framförallt av bolagets kontorslokaler):

Nuvärde minimileaseavgifter

Därav förfall inom 1 år 1 825 1 908

Därav förfall mellan 1-5 år 3 268 412

Summa 5 093 2 320

Räkenskapsårets kostnadsförda

leasingavgifter 1 991 1 886

Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

LÖPTID	HYRESVÄRDE TKR (NUVÄRDE)	ANDEL AV TOT HYRESVÄRDE %
Kommersiella		
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	21 014	27
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år	57 475	73
Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år	0	0
Summa	78 489	100
Bostäder	224 547	100
Summa	224 547	100
Garage & bilplatser	11 732	100
Summa	11 732	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 uppsägningsstid.

NOT 21.

Disposition av vinst och förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	2023	2022
Balanserat resultat	597 332	544 723
Förändring uppskrivningsfond	3 118	3 118
Årets resultat	49 480	49 491
Summa	649 930	597 332
disponeras enligt följande		
i ny räkning överföres	649 930	597 332

NOT 22.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera.

NOT 23.

Nyckeltalsdefinitioner**Hyror netto**

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

Driftkostnader

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

Nettoomsättning

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen.

Avkastning totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning fastigheter, på bokfört värde

Driftnetto i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto i förhållande till marknadsvärde på byggnader plus mark.

Soliditet

Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande

Per-Åke Tall
Vice ordförande

Anette Sand
Ledamot

Joachim Krylbom
Ledamot

Kenneth Forsberg
Ledamot

Robert Thorstenson
Ledamot

Anders Gillberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den dag som framgår av vår
elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2023

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträts 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 verkställande ledning och styrelseledamöter 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 rutiner för avtalsförvaltning. Vår granskning har visat att bolaget, i allt väsentligt, har strukturerade hållbarhetsarbete med tillräcklig intern kontroll rörande dessa rutiner. Granskningen har avlämnats i en separat rapport till bolagets styrelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2023 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, 2024

Barbro Nordgren
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder
Lekmannarevisor



Plats för avfall

Haninge Bosstäder har sedan länge prioriterat frågan om att hantera hyresgästernas hushållsavfall. Idag finns miljörum med kärl för all typer av avfall i alla områden. Vi måste alla göra det vi kan för miljön, att sortera våra sopor rätt är en bra början, säger Ingegerd Stark i Jordbro.



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 2023. 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 2023 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen,

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Haninge Bostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och 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	1,6
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960*	18	978	148	1 126	1,5
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963*	36	1 952	291	2 243	3,2
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13, 17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	11,3
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	6,6
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 137	787	11 924	16,3
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,7
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 948	538	19 486	28,6
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	2	5 090	8,3
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 233	285	1 518	3,3
Summa Handen			785	50 573	3 944	54 517	84,4
VENDELSÖ							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 945	1 593	12 535	17,8
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	2020	32	1 272	0	1 272	2,8
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	2,1
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	813	129	942	1,4
Summa Vendelsö			177	13 637	2 423	16 060	24,1
VEGA							
Täckeråker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109, Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56	2015	91	6 020	24	6 044	13,5
Summa Vega			91	6 020	24	6 044	13,5
JORDBRO							
Kalvsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 982	814	13 796	18,1
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 576	13 510	17,8
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	11,2
Kalvsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,8
Kalvsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	3	1 942	2,6
Kalvsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 079	214	3 293	4,5
Kalvsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 745	157	7 902	11,5
Kalvsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25 (bilplatser)	1968	0	0	0	0	0,7
Kalvsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1968	46	3 836	31	3 867	5,5
Kalvsvik 11:1087	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	222	3 644	5,2
Kalvsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,9
Kalvsvik 11:10	Moränvägen 3A-C	2018	129	6 753	0	6 753	15,5
Kalvsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,4
Kalvsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	4	971	1,3
Summa Jordbro			849	60 969	3 185	64 154	99,0

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	12,3
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	798	8 907	11,0
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 668	1 059	5 727	6,9
Summa Västerhaninge			292	21 357	2 577	23 934	30,2
TUNGELSTA							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 333	-	2 333	3,3
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 333	-	2 333	3,3
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 115	82	3 197	4,5
Summa Tungelsta			113	7 781	82	7 863	11,1
DALARÖ							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	4,1
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,9
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	9,0
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	271,6

Nettohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2023.

* Värdeår



Mer grönt!

Gröna gårdarna på Moränvägen i Jordbro börjar ta form med en mångfald av vackra växter. I projektet utökar Haninge Bostäder ytorna för aktiviteter och samvaro. Målet är ökad trygghet och trivsel.



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