

Haninge Bostäder AB Årsredovisning 2013





HANINGE
BOSTÄDER

Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Noter & Kommentarer.....	17-19
Året i korthet.....	5-9	Underskrifter.....	20
Förvaltningsberättelse.....	10-12	Revisionsberättelse.....	21
Resultaträkning.....	13	Granskningsrapport.....	22
Balansräkning.....	14-15	Fastighetsförteckning.....	23
Kassaflödesanalys.....	16		

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2013

- Nettoomsättningen ökade till 179,9 mkr (175,3)
- Rörelseresultatet förbättrades till 43,2 mkr (38,5)
- Soliditeten minskade till 34,0 % (35,4)
- Avkastning på eget kapital ökar till 7,3% (6,2)

Väsentliga Händelser 2013

- Fortsatta installationer av skalskydd för tryggare boende
- Renovering av 92 st badrum i Jordbro
- Avgörande dom till vår fördel i elhandelsmålet
- Konkursverket skickar in ansökan om upphandlingsskadeavgift till förvaltningsrätten i Stockholm i syfte att låta pröva rätten till att förvärva aktierna i ett projektbolag
- Vega Norra Parken fusionerat in i Haninge Bostäder
- Köp av mark i Vega, nybyggnation pågår



Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Antal fastigheter*	35	34	34	34	34
Antal lägenheter*	2042	2042	2032	2026	2011
Area bostäder, m ² *	147798	147798	147584	147452	145588
Area lokaler, m ² *	12510	12513	12524	12642	11307
Omflyttning, %	10.3	10.8	11.2	11.5	14.3
Omsättning, mkr	185.9	175.3	169.6	155.5	155.8
Resultat efter skatt, mkr	16.0	19.2	13.5	115.2	15.2
Soliditet, %	34.0	35.4	33.3	32.2	22.7
Avkastning, eget kapital, %	7.3	6.2	6.4	48.1	9.1
Eget kapital, mkr*	330.4	316.4	299.5	288.6	174.7
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	965.1	904.8	902.5	902.9	827.5
Underhållsåtgärder, mkr	53.0	61.4	56.5	41.9	41.9
Antal anställda	21	23	22	19	18

*) Vid årets utgång

VD har Ordet



År 2013 är tillända, ett år som kännetecknats av fortsatt mycket låga räntor i en marknad som trots diverse oroligheter i världen har vädrat morgonluft för den globala tillväxten i stort.

På hemmaplan har en ökad inflyttning till såväl storstadsregionerna som till landet i stort lett till stora utmaningar för bygg- och bostadsbranschen att skapa nya bostadsmöjligheter. Tyvärr bromsas nyproduktionen upp av alltför långa ledtider i byråkratiska processer där framförallt planprocesser med allt som oftast efterföljande överklagningsprocesser kan ta många år av värdefull tid i anspråk.

Vår nyproduktion av 91 lägenheter i trevåningshus börjar ta form och flera av husen har nu nått sin fulla höjd. Det känns verkligen roligt att få vara med och leda utvecklingen i Vega genom att vara det bolag som är först ut med att skapa nya fina bostäder i denna unika nya stadsdel med dess centrala läge och ändå så mitt i naturen! Det tråkiga i sammanhanget är att Konkurrensverket, hos Förvaltningsrätten, har ansökt om att Haninge Bostäder skall utdömas en upphandlingskadeavgift om 10 Mkr. De anser att bolaget har gjort en felaktig upphandling av byggtreprenaden, vilken kom i vår ägo genom att vi förvärvade aktierna för Vega Norra Parken AB. Vår uppfattning är dock att upphandlingen gjordes enligt gällande regler och praxis och vi får nu avvakta Förvaltningsrättens ställningstagande i ärendet.

Vi har initierat detaljplaneändringar på flera ställen i kommunen framförallt i centrala Handen och i Jordbro för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder. Vi ser även över möjligheten till att förtäta på egen mark samt genom påbyggnad på befintliga

bostadshus. Inget av detta har minskat vårt aktiva arbete med att leta nya möjligheter till förvärv av mark och fastigheter.

Under året har nya duktiga medarbetare anställts vilket lett till positiva organisationsförändringar. Detta aktualiserade vikten av att uppdatera våra policyer och riktlinjer, något som vi alla i personalen gemensamt har arbetat med under året. Härutöver har vi förbättrat interna rutiner och kontroller av säkerhetsutrustning mm. i händelse av olycka eller annan typ av skada som kan hända bolaget, dess anställda eller dess hyresgäster.

Vi är stolta och glada över det sociala samarbete som under året har inletts mellan Haninge Bostäder och den lokala föreningen X-Cons kring hantering och skötsel av våra grovsoprum i Jordbro. X-Cons är en utbrytning från organisationen KRIS, Kriminellas Revansch i Samhället, och engagerar sig speciellt för att ungdomar som ligger i riskzonen att hamna i kriminalitet skall få en positiv syn på samhället och sin egen framtid. Dessa lokalt boende ungdomar har under X-Cons ledning förnyat soprummen med färg och nya fräscha kärl och instruktioner. Ungdomarna har efter uppfräschningen timanställts av X-Cons som sociala trivselsvärdar under soprummens öppettider för vägledning åt de boende.

Slutligen vill jag tacka för det gångna året och ser fram emot ett spännande nytt år med förhoppningsvis nya möjliga uppstartade byggprojekt samt det år då vi som ett av få bostadsbolag i landet kommer att ha samtliga stambyten i våra miljonprogramområden bakom oss!

Christoph Vejde
VD

Året i korthet



Januari

Badrumsrenovering på Södra Jordbrovägen 27-33 startar. Hyresgästerna får engångstallriklar mm för att minimera sin disk. Vi hoppas att detta underlättar vardagen för dem under den tid de är helt utan vatten.

Februari

De nya revisorerna granskar året som gått. Hyresförhandlingen är antligen klar för 2013. Vi beställer helt nya och moderna lekplatser till Vendelsövägen/Kulfångsgatan, Tungelstavägen samt till Rosgården, där de befintliga redan för många år sedan haft sina bästföredatum.

Mars

Taket på en av våra carportlängor i Jordbro rasar in p g a snölast. Lyckligtvis blir det endast materiella skador. Det visar sig att konstruktionen redan från början varit undermålig. Vi ser över samtliga carportar i vårt bestånd och vidtar säkerhetsåtgärder.

April

Bilbrand utanför Folkparken, tack och lov inga personsador. Årets stämma hålls på Hotell Winn. Snön ligger fortfarande kvar men gruset börjar komma fram. Vi påbörjar rivning och ombyggnad av slitna uteplatser på Moränvägen, något som vi kommer att hålla på med ett antal år framöver. Ett ovärdat och slitet yttre skall nu bli enhetligt och fräscht.

Maj

Vi fräschar upp tvättstugorna på Källvägen och förser dem med elektroniska lås- och bokningssystem. På Vendelsövägen/Kulfångsgatan har vi nu invigt den stora nya fina lekplatsen tillsammans med bostadsrättsföreningen Lerduvan som varit med och bekostat 50%. Även en ny grillplats med bänkar och bord står klar.



Juni

HBV väljer att inte överklaga Hovrättsdomen som vi vann rörande elleveranser. Vår nya förvaltningschef Anders tillträder sin tjänst. Vi påbörjar en större hyresgäst Anpassning för Handelsbanken som tecknat ett långsiktigt kontrakt med oss för en lokal på Dalarö.

Juli

Huvudkontoret är stängt under två veckor. Fastighetsservice är bemannat för att ta hand om de felanmälningar som kommer in. Den raserade Carporten på Södra Jordbrovägen förses med nytt tak och ny kraftfull konstruktion.

Efter flytten av de små lekplatserna på Vendelsövägen/ Kulfångsgatan blev innergårdarna lite trista och opersonliga. De före detta lekplatserna ersätts med sociala samlingspunkter i form av nya bänkar och bord som omgärdas av fräscha nyanlagda rabatter.

September

Detaljplanen för Skansvägen är fastställd av förvaltningsrätten. Även detaljplanen för Moränvägen 1-3 har vunnit laga kraft. Vi träffar våra hyresgäster på Tungelstavägen och tittar samtidigt på vår nya fina lekplats. Vi bjuder på korv, tipspromenad och ponnyridning.

Augusti

Konkurrensverket skickar in ansökan om upphandlingsskadeavgift till förvaltningsrätten i Stockholm avseende vårt förvärv av Vega Norra Parken AB. Man avser att pröva rätten att förvärva aktierna i ett projektbolag.

Ungdomar i Jordbro får via X-Cons uppdraget att förnya våra grovsoprum med färg och fräscha kärll. Ungdomarna blir därefter betalda informationsvärdar vid sina fina soprum. Garaget på Örnens väg undersöks av specialister då vi har konstaterade konstruktionsskador i betongen.

Oktober

Vi skickar in vårt bestridande på upphandlingskadeavgift till förvaltningsrätten i Stockholm.

Vi låter inspektera våra balkonger i Jordbro och på Tungelstavägen ur ett underhållsperspektiv. Garaget på Örnens väg sätts nu under luppen för en omfattande renoveringsplan.

Vi tar fram nybyggnadsförslag på Skansvägen.

November

Vi "tjuvstartar" med stambytesrenovering på Södra Jordbrovägen 23 som egentligen tillhör 2014 års budget. På så sätt blir vi klara med samtliga stambyten redan till sommaren 2014.

Vi sätter upp stöttor i garaget på Örnens väg då det på grund av

betongskadorna föreligger risk för hållfasthetsproblem.

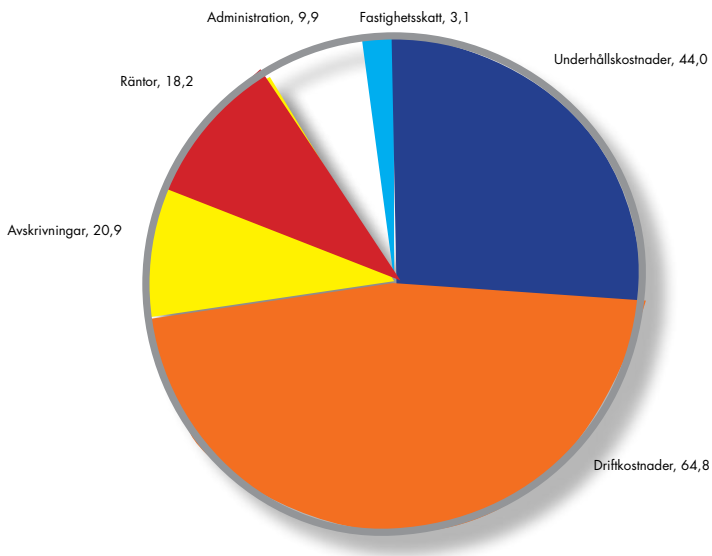
Vi ser över brandskyddet genom kartläggning och genomgång av samtliga rökluckor. Kontroll och uppmärkning av utrymningsvägar görs.

December

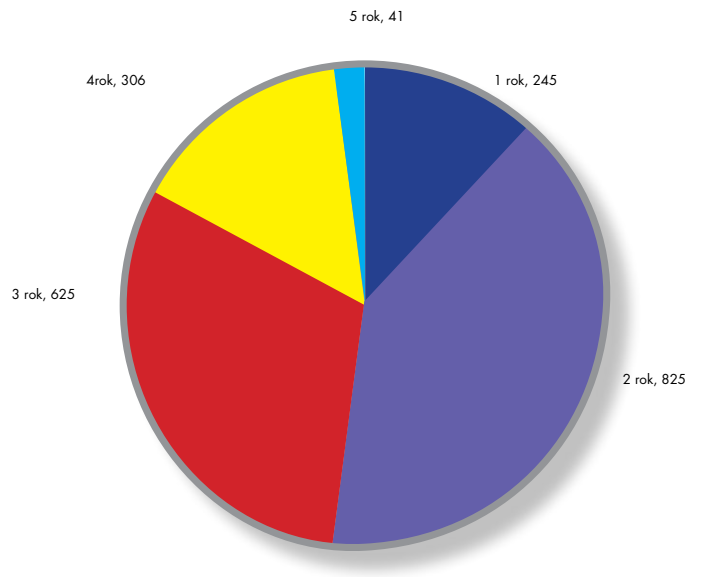
2014 års hyresförhandlingar startar. Södra Jordbrovägen 27-33 är nu stambytta och badrumsrenoverade. På Dalarö flyttar Handelsbanken in sina nya fräscha lokaler. I Vega står vårt första nya hus i full höjd. Julgranar sätts upp vid alla våra fastigheter för att fira in julen.



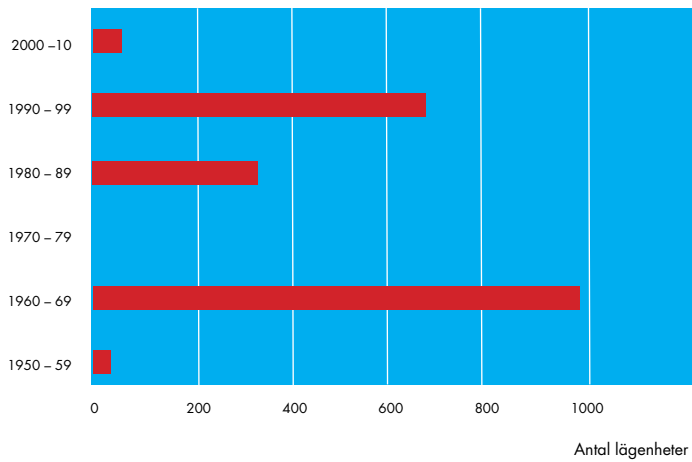
Kostnadsfördelning 2013, Mkr



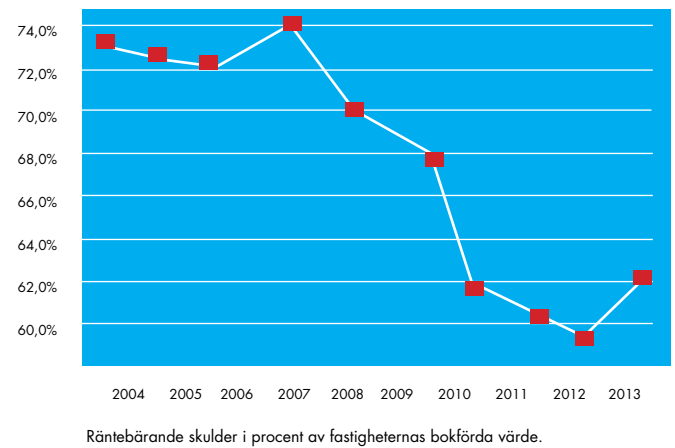
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 35 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2013 utgörs till ca 92% av bostäder.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 43,2 Mkr (38,5). Räntebärande skulder har amorterats med 5,9 Mkr (7,8). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 34,0% (35,4). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrum i fastigheter som är byggda på 60-talet påbörjades 2005. Vid utgången av året har 853 lägenheter stambyttis sen 2005. Kvar att renovera är endast 86 lägenheter varav 25% har påbörjats under året. Samtliga beräknas vara färdiga innan 2014 års utgång. Under 2013 skedde stambyte och badrumsrenoveringar i 92 (71) lägenheter på Södra Jordbrovägen i Jordbro. Årets utgifter för badrumsrenoveringar uppgick till 28,2 Mkr (23,8) varav 9,0 Mkr (6,8) har aktiverats som fastighetstillgångar.

Norra Vega Parken AB fusionerades in i Haninge Bostäder under 2013. Nedlagt på nybyggnationen av de 91 lägenheterna per årsskiftet är 52,8 Mkr.

Under året har tvisten med HBV, rörande skadestånd vid försäljning av optioner avseende elhandel 2009-2011, avslutats efter dom i Hovrätten till Haninge Bostäders fördel. Bolaget har därför erhållit 5,3 Mkr vilket har bokförts som en övrig intäkt. Se not 2.

Konkurrensverket har stämt bolaget på 10 Mkr för påstådd felaktig upphandling utan tillämpning av LOU. Bolaget har bestridit stämningen med hänsyn till att förvärv av aktier i ett projektbolag är undantaget LOU. Ärendet är pågående. Någon dom har ännu ej fallit och ett slutligt avgörande är knappast att vänta förrän tidigast under 2015.

Ingen avsättning är gjord i bokslutet då styrelsen bedömer att utgången av målet kommer bli till bolagets fördel.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes hösten 2012 angående hyrorna för 2013. Förhandlingsuppställningen resulterade i en hyreshöjning med 3,32% från 1 januari på lokaler med förhandlingsklausul. Bostäderna höjdes från 1 april med 20,50 kr/kvm och år vilket motsvarar 1,94%. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2013 till 1 102 kr per kvm (1 072).

Antalet omflyttningar uppgick till 211 (220) vilket motsvarar 10,3% (10,8) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 12 914 Kkr (12 697). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga vakanser avser näst intill enbart så kallade sekunda lokaler. Hyresnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 477 kr per kvm (1 454).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar uppgick till 111 853 Kkr (107 935) varav driftkostnader utgör 64 749 Kkr (63 805). Underhållskostnaderna uppgick till 43 954 Kkr (40 855). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	Andel %
Reparationer	12 496	19
Fastighetsskötsel	11 361	18
Media (el,värme,vatten)	31 024	48
Övriga driftkostnader	9 868	15
Summa	64 749	100

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 9 875 Kkr (8 934). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/data, marknadsföring samt revisionskostnader vilka specificeras under not 4.



Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Hyror netto, kr/m ²	1109	1078	1043	1019*	987
Driftkostnader, kr/m ²	404	399	384	385*	361
Underhållskostnader, kr/m ²	275	255	249	231*	206
Fastighetskatt, kr/m ²	20	20	20	20*	22
Avkastning på totalt kapital, %	4.2	4.1	4.0	3.7	4.4
Avkastning på eget kapital, %	7.3	6.2	6.4	48.1	9.1
Direktavkastning fastigheter, %	6.6	6.5	6.3	5.8	6.6
Soliditet, %	34.0	35.4	33.3	32.2	22.7
Rörelsemarginal, %	24.0	22.0	22.1	22.7	23.5
Nettoomsättning, Mkr	179.9	175.3	169.6	155.5	155.8
Balansomslutning, Mkr	1 038.8	947.6	944.6	940.7	836.0
Investeringar, Mkr	81.3 ²	22.4	19.6	149.5 ¹	33.7

* Endast fastigheter som ägts eller varit uthyrda hela året ingår i nyckeltalsberäkningen för 2010

¹Varav 120,4 Mkr avser förvärv av Söderby1:839

²Varav 16,7 Mkr avser förvärv av mark Täckeråker 1:199

För nyckeltalsdefinitioner hänvisas till not 1.



Finansiella poster

Under året förföll sju lån om totalt 388 240 Kkr. Dessa refinansierades med sex nya lån om totalt 458 160 Kkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 600 482 Kkr (536 446). Den ökade låneskulden beror på att nybyggnationen av Vega finansieras genom ökad upplåning vid löpande låneförfall. Löpande amortering av lån har skett med 5 884 Kkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 3,06%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 18.

Finanspolicy

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

- Högst 50% av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 60% av låneportföljen.
- Genomsnittlig räntebindningstid 1-3 år och derivatinstrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.
- Likviditetsreserv skall minst uppgå till 5% av lånevolym.

Drygt 15% av finansieringen för Haninge Bostäder sker genom Haninge kommun Holding AB som är förpliktigt att följa Haninge Bostäder AB:s finanspolicy.

Utblick mot 2014

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2014 resulterade i en hyreshöjning med 1,4% från 1 mars på bostäder och lokaler med förhandlingsklausul.

Färdigställande och inflyttning av merparten av de 91 nybyggda lägenheterna i området Vega samt fortsatt satsning på underhåll och energibesparande åtgärder på våra övriga fastigheter.

Styrelse, VD och revisorer

Styrelsen utses årsvis av kommunfullmäktige. Hälften av styrelsen är politiker och andra hälften arbetar i fastighetsbranschen och är nödvändigtvis inte boende i Haninge. Nuvarande konstellation av styrelse valdes in i bolaget april 2011. VD, har varit anställd sedan september 2009. Från och med 2012 är Ernst & Young revisorer i bolaget. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige.

Ledamöter:

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)
Kerstin Hedin (s)
Anette Sand
Robert Thorstenson

Suppleanter:

Andreas Ribbefjord (fp)
Ove Schramm (s)
Patrik Derk
Kristoffer Wilhelmsson

Revisorer:

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB (huvudansvarig revisor Mikael Sjölander)
Lekmannarevisor Siv Blixt (mp)
Lekmannarevisor Tony Evervall (s)

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	223 972 122 Kr
Årets vinst	15 981 048 Kr
Totalt	239 953 170 Kr

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning:	239 953 170 Kr
--------------------------	----------------

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställningen per bokslutsdagen samt finansiering och kapitalanvändning under året, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalysen jämte därtill tillhörande noter.

Resultaträkning

För perioden 1/1 - 31/12 (Kkr)

	Not	2013	2012
Nettoomsättning:			
Hyresintäkter	2,3	178 454	173 695
Övriga förvaltningsintäkter		1 422	1 604
Summa nettoomsättning		179 876	175 299
Övrig omsättning:			
Övriga intäkter	2	6 004	0
Summa övr omsättning		6 004	0
Summa omsättning		185 879	175 299
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3,5	-64 749	-63 805
Underhållskostnader		-43 954	-40 855
Fastighetsskatt		-3 150	-3 275
Avskrivningar	7,8,9	-20 760	-19 769
Summa fastighetskostnader		-132 613	-127 704
BRUTTORESULTAT		53 266	47 595
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	9	-199	-157
Övriga kostnader	4	-9 875	-9 834
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-10 074	-9 091
RÖRELSERESULTAT		43 192	38 504
Ränteintäkter		229	459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 180	-18 619
Summa finansiella poster		-17 951	-18 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 241	20 344
Bokslutsdispositioner:			
Återföring periodiseringsfond		0	0
Avsättning periodiseringsfond	16	-4 700	-3 700
RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER		20 541	16 644
Skatt	6	-4 560	2 534
ÅRETS RESULTAT		15 981	19 178

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2013 - 12 - 31	2012 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	794 855	751 199
Mark	8	170 179	153 560
Inventarier	9	2 325	2 274
Summa materiella anläggningstillgångar		967 389	907 033
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	70
Summa finansiella anläggningstillgångar		20	70
Summa anläggningstillgångar		967 409	907 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		184	196
Kundfordringar		359	265
Skattefordringar		3 171	2 991
Koncernintern fordran	13	44 281	33 736
Övriga fordringar		1 244	2 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	875	973
Summa kortfristiga fordringar		50 114	40 479
Likvida medel	13	21 287	16
Summa omsättningstillgångar		71 401	40 495
SUMMA TILLGÅNGAR		1 038 810	947 598

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2013 - 12- 31	2012 - 12 - 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	8 400	8 400
Överkursfond		1 702	1 702
Uppskrivningsfond		80 355	82 787
Summa bundet eget kapital		90 457	92 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		223 972	204 318
Årets resultat		15 981	19 178
Summa fritt eget kapital		239 953	223 496
Summa eget kapital	15	330 410	316 385
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		19 000	14 300
Avskrivning utöver plan		10 104	10 104
Summa obeskattade reserver	16	29 104	24 404
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	17	36 450	35 562
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skuld till moderbolag		47 250	145 260
Skuld till kreditinstitut		342 203	198 026
Summa långfristiga skulder	18	389 453	343 286
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till moderbolag	18	47 250	96 660
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	18	163 779	96 500
Leverantörsskulder		24 483	19 877
Övriga kortfristiga skulder		1 038	959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 843	13 965
Summa kortfristiga skulder		253 393	227 961
Summa skulder		642 846	571 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 038 810	947 598
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	20	723 012	723 012
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		195	182

Kassaflödesanalys

Indirekt metod. Belopp i Kkr

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansnetto	43 192	38 504
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:		
Avskrivningar	20 959	19 926
Realisationsresultat	–	7
Erhållen ränta	229	459
Erlagd ränta	-18 180	-18 619
Betald skatt	-3 860	-3 850
Förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	42 340	36 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	-9 455	-764
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	7 068	-3 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 953	32 553
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	–	-50
infusionerade medel	50	–
Investering i materiella anläggningstillgångar	-81 317	-22 459
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	95
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 267	-22 414
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	458 160	178 820
Amortering av skuld	-394 124	-186 647
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-1 451	-2 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 585	-10 135
ÅRETS KASSAFLÖDE	21 271	4
Likvida medel vid årets början	16	12
Likvida medel vid årets slut	21 287	16
Upplysning om likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	21 287	16

Noter & Kommentarer

1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

Anläggningsstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2% per år på byggnadens anskaffningsvärde. På byggnadernas uppskrivna värden har avskrivningar gjorts med 2,5-4,0%. Skulle indikation om värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöde som tillgången genererar. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare bokfört värde. Företagsledning och styrelse bedömer att något nedskrivningsbehov inte föreligger för närvarande. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. På inventarier har avskrivningar gjorts med 20-33% per år.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar värderas till det värde med vilket de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Värdering har skett till anskaffningsvärdet eller nominellt värde om ej annat specifikt anges.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period de hänförs till, oavsett hur de upplånade medlen används.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastigheternas standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftkostnader.

Företaget kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande åtgärder som förändrar fastigheternas funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

Uppskjuten skatt

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hyror netto

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

Driftkostnader

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

Nettoomsättning

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78 procent av obeskattade reserver.

Direktavkastning fastigheter

Resultat före finansiella kostnader och avskrivningar i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.

Soliditet

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

2. OMSÄTTNING

Nettoomsättning, Hysesintäkternas fördelning

Belopp i Kkr	2013	2012
Hyror		
Bostäder	162 110	157 548
Lokaler	12 914	12 697
Fordonsplatser	4 968	5 144
Summa	179 992	175 389
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-187	-363
Fordonsplatser	-511	-521
Summa	-698	-884
Avgår rabatter		
Bostäder	-906	-853
Summa	-906	-853
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	66	43
Summa	66	43
Nettohyror		
Bostäder	161 017	156 332
Lokaler	12 914	12 697
Fordonsplatser	4 457	4 623
Övrigt	66	43
Summa nettohyror	178 454	173 695
Övrig omsättning		
Ersättning rättegångskostn mm	2 515	-
Ränta kapitalbelopp	1 240	-
Bestridet kapitalbelopp	1 524	-
Återvunnen moms av lokalombyggnation	725	-
Summa övrig omsättning	6 004	-

3. Driftkostnader		
Belopp i Kkr	2013	2012
Reparationer	12 496	11 789
Värme	17 791	17 223
Vatten	6 464	6 491
El	6 769	6 865
Övrig fastighetskötsel	11 361	10 719
Lokal administration	6 540	7 339
Övriga driftkostnader	3 328	3 379
Summa	64 749	63 805
4. Ersättning till revisorer		
Belopp i Kkr	2013	2012
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	187	175
Andra uppdrag	327	25
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
revisionsuppdrag	-	17
andra uppdrag	-	53
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag	22	22
Summa	535	292
5. Köp och försäljning närstående		
Belopp i %	2013	2012
Försäljning till Haninge kommun	13%	14%
Inköp från Haninge Kommun	6%	6%
Inköp från SRV	1%	1%
6. Skatt på årets resultat		
Belopp i Kkr	2013	2012
Aktuell skatt	3 124	2 963
Skatt avseende koncernbidrag	549	823
Uppskjuten skatt	887	631
Justering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-6 951
Summa	4 560	-2 534
7. Byggnader		
Belopp i Kkr	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	817 668	788 605
Pågående ny- och ombyggnad	54 566	0
Årets aktivering	9 226	29 063
Årets förvärv	-	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	881 460	817 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 107	-121 572
Årets försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-16 988	-16 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 595	-137 607
Ingående uppskrivningar	71 138	74 256
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	68 020	71 138
Utgående planenligt restvärde	794 885	751 199

8. Mark & markanläggning			
Belopp i Kkr		2013	2012
Mark			
Ingående anskaffningsvärde		152 407	152 407
Årets förvärv		16 680	-
Årets försäljningar		-	-
Utgående anskaffningsvärde		169 087	152 407
Markanläggning			
Ingående anskaffningsvärde		1 219	1 219
Årets förvärv		-	-
Utgående anskaffningsvärde		1 219	1 219
Ingående ackumulerade avskrivningar		-66	-5
Årets avskrivningar		-61	-61
Utgående ackumulerade avskrivningar		-127	-66
Utgående planenligt restvärde		170 179	153 560
9. Inventarier			
Belopp i Kkr		2013	2012
Ingående anskaffningsvärde		5 522	4 989
Årets inköp		845	974
Årets försäljning och utträngning		-301	-441
Utgående anskaffningsvärde		6 066	5 522
Ingående avskrivningar		-3 247	-2 875
Årets avskrivningar		-795	-711
Försäljning och utträngning		301	339
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 741	-3 247
Utgående planenligt restvärde		2 325	2 275
10. Finansiella anläggningstillgångar			
Belopp i Kkr	Antal andelar	2013	2012
Andra långfristiga värdepappersinnehav			
-SABO Husbyggnadsförsäkrings AB	90	20	20
Andel i dotterbolag			
-Vega Norra Parken AB,			
Org.nr 556890-2562 med säte i Haninge	1000	-	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		20	70
Norra Vega parken AB är under året fusionerat upp i Haninge Bostäder AB			
11. Fusion Vega Norra Parken AB			
Vega Norra Parken AB avregistrerades 2013-06-24 då bolaget fusionerades in i Haninge Bostäder			
Balansräkning för Vega Norra Parken per 2013-06-24			
Belopp i Kkr			
Mark	16 000	Ingår i Not 8 - Årets förvärv	
Pågående nybyggnation	14 748	Ingår i Not 7 - Pågående	
Likvida medel	50	Ny och ombyggnad	
Summa tillgångar	30 798		
Aktiekapital	50		
Balanserat resultat	-11		
Skuld moderbolag	30 759		
Summa skulder & EK	30 798		
12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Belopp i Kkr		2013	2012
Upplupna intäkter		875	973
Förutbetalda kostnader		-	-
Summa		875	973
13. Likvida medel/Koncernintern fordran			
Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 40 000 Kkr.			
14. Aktiekapital			
84 000 st aktier (Samtliga aktier har samma röstvärde och rättigheter till utdelning. Aktiekapitalet är till fullo inbetalt)			

15. Förändring av eget kapital					
Belopp i Kkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	8 400	1 702	82 787	204 318	297 207
Förändring av upprivningsfond			-2 432	2 432	-
Vinstdisposition enligt beslut av årets bolagsstämma				19 178	19 178
Lämnat koncernbidrag exkl skatt				-1 946	-1 946
Fusionsdifferens				-10	-10
Årets resultat				15 981	15 981
Belopp vid årets utgång	8 400	1 702	80 355	239 953	330 410

Årets förändring av uppskrivningsfonden motsvarar 78% av årets planenliga avskrivningar avseende ursprungligt uppskrivet värde byggnader.

16. Obeskattade reserver		
Belopp i Kkr	2013	2012
Avskrivningar över plan	10 104	10 104
Avsättning till periodiseringsfond tax 10	3 400	3 400
Avsättning till periodiseringsfond tax 11	3 900	3 900
Avsättning till periodiseringsfond tax 12	3 300	3 300
Avsättning till periodiseringsfond tax 13	3 700	3 700
Avsättning till periodiseringsfond tax 14	4 700	0
Summa	29 104	24 404

17. Uppskjuten skatt		
Belopp i Kkr	2013	2012
Belopp vid årets ingång	35 562	41 883
Årets förändring	888	- 6 321
Belopp vid årets utgång	36 450	35 562

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder hänförliga till anläggningstillgångar.

18. Långfristiga skulder		
Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel av lån
< 1 år	237 482	40%
1 - 2 år	51 000	8%
2 - 3 år	40 000	7%
3 - 4 år	81 000	13%
4 - 5 år	73 000	12%
> 5 år	118 000	20%
	600 482	100%

Specifikation över förfallotidpunkter

Kapitalbindning	Lånebelopp	Andel av lån
< 1 år	211 029	35%
1 - 2 år	146 070	24%
2 - 3 år	148 330	25%
> 4 år	95 053	16%
	600 482	100%

19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Belopp i Kkr	2013	2012
Upplupna räntor	1 680	1 030
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 104	1 403
Förskottsbetalda hyror	12 650	9 533
Stämpelskatt	607	607
Övrigt	802	1 392
Summa	16 843	13 965

20. Ställda säkerheter		
Belopp i Kkr	2013	2012
Avseende långfristiga skulder:		
Fastighetsinteckningar	723 012	723 012
Summa	723 012	723 012

21. Personal		
Belopp i Kkr	2013	2012
Medelantalet anställda		
Antal män	18	18
Antal kvinnor	3	4
Summa	21	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	1 362	1 306
Övriga anställda	8 674	9 022
Summa	10 038	10 328
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	956	889
Övriga anställda	3 489	3 878
Summa	4 445	4 767
Varav pensionskostnader		
Styrelse och VD	425	385
Övriga anställda	609	796

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 18 månader med krav på avräkning de sista 12 månaderna. Vid egen uppsägning från VD gäller tre månaders uppsägningstid.

22. Könsfördelning i företagsledning		
	2013	2012
Könsfördelning i företagets styrelse angivet i procent:		
Kvinnor	75	75
Män	25	25
Könsfördelning i företagsledningen angivet i procent:		
Kvinnor	33	33
Män	67	67

23. Ägarförhållande		
Haninge Bostäder AB är ett dotterbolag till Haninge kommun Holding AB, organisationsnummer 556649-2012 med säte i Haninge.		
Resultat- och balansräkningarna för Haninge Bostäder AB konsolideras i Haninge kommun Holding AB.		

Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2014-02-10



Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande




Kerstin Hedin
vice ordförande



Anette Sand
ledamot



Robert Thorstenson
ledamot



Christoph Vejde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-02-10



Ernst & Young
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB, org.nr 556556-5073

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Haninge Bostäder AB för 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 februari 2014

Ernst & Young AB


Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2013

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 revisionsred 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 vid två tillfällen träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har även genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämna av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vidare har en fördjupad granskning genomförts avseende bolagets rutiner rörande väsentliga IT-system, vilken har avrapporterats i särskild rapport.

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

Haninge den 11 februari 2014


Tony Evervall


Siv Blixt

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostadsyta m ²	Lokal- yta m ²	Total- yta m ²	Brutto- hyra Mkr
Handen							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961	17	908	218	1 126	1,2
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960	18	978	87	1 065	1,1
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963	36	1 952	94	2 046	2,1
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	7,7
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	300	4 656	5,0
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	785	11 921	12,8
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	2,9
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	329	19 276	23,0
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	6,6
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,3
Summa Handen			785	50 570	3 406	53 976	64,7
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10942	1485	12 427	13,9
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	-	0	0	0	0,0	0,0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,5
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	133	945	1,1
Summa Vendelsö			145	12 361	2 319	14 680	16,5
Vega							
Täckåker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109 Haugans gränd ,1,3, Karahavsväg 56	-	0	0	0	0	0,0
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	840	13 823	13,9
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 579	13 513	14,0
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,5
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	-	1 939	2,2
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	3,7
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	7,8
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25	1968	86	7 060	450	7 510	7,2
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,5
Kalsvik 11:10	Moränvägen 1A-3	1968	18	1 415	158	1 573	1,6
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,2
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	6	973	1,1
Summa Jordbro			636	50 624	3 576	54 200	55,7
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	665	9 245	9,5
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	844	8 953	8,6
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	8,8
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 568	23 924	26,9
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,7
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,7
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,7
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	9,1
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,3
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	533	2 881	3,7
Summa Dalarö			67	4 888	533	5 421	7,0
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 042	147 798	12 510	160 308	180,2

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2013.

HANINGE

-Med naturen runt knuten



I Haninge finns naturen på nära håll. Här ligger havet inpå knutarna och den allra finaste delen av Stockholms skärgård. I Haninge finns också Tyresta Nationalpark där du kan ströva i timal i genuin urskog längs välordnade vandringsleder. I denna fantastiska kommun äger och förvaltar Haninge Bostäder AB fastigheter med 2042 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



Box 115, 136 22 Haninge • Rudsjöterrassen 2, plan 6
Växel: 08 - 606 89 00 • Fax: 08 - 606 91 05 • hb@haningebostader.se • www.haningebostader.se