

Haninge Bostäder AB



Årsredovisning 2009

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2009

- Omsättningen ökade till 155,8 mkr (148,2).
- Resultat efter finansnetto uppgick till 16,6 mkr (18,3).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44,9 mkr (40,3).
- Soliditeten förbättrades under året till 22,7 % (21,4).

Händelser 2009

- Nybyggnad 34 lägenheter på Dalarövägen påbörjades.
- Takplåt på garage Tungelstavägen bytt.
- Namntavlor i samtliga trapphus utbytta.
- Passagesystem/skalskydd installerat på Moränvägen 76-80.
- Renovering av 109 st badrum på Moränvägen i Jordbro.
- Ny tvättutrustning samt maskinstyrning i tio tvättstugor på Örnens väg.
- Nya entrépartier på Dalarövägen 14-54.
- Beståndets sista oljepanna ut rangerad och utbytt mot värmepump, Evabergsvägen.
- Ombyggnad av fem fläktrum på Moränvägen i Jordbro samt installation av nya aggregat med värmeåtervinning.

Uthyrning 2009

- Vid årets slut var genomsnittshyran för lägenheter 979 kronor per kvadratmeter (942).
- Företaget hade inga outhyrda bostadslägenheter den 31 december 2009.
- Antalet omflyttningar under året var 287 st (252) vilket motsvarar 14,3 % (12,7) av det totala lägenhetsantalet.

Utblick 2010

- Resultatet efter finansnetto beräknas ligga i nivå med resultatet för 2009.
- Den nuvarande stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå.
- Beräknad inflyttning i 34 nyproducerade lägenheter i centrala Handen.
- Fortsatt satsning på underhåll av fastigheterna och energibesparande åtgärder.
- Resultatet av hyresförhandlingarna resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning för bostäder med 16,50 kr/kvm from 1 januari 2010.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Antal fastigheter *	34	34	33	32	30	30
Antal lägenheter *	2 011	2 011	1 987	1 915	1 847	1 847
Yta bostäder, m ² *	145 588	145 588	144 355	139 716	135 335	135 335
Yta lokaler, m ² *	11 307	11 547	11 262	10 213	8 875	8 875
Omflyttning, %	14,3	12,7	15,3	17,5	18,6	17,5
Omsättning, mkr	155,8	148,2	136	128,6	123,5	121,3
Resultat efter skatt, mkr	15,2	12,9	10,3	11,8	9,4	8,6
Soliditet, %	22,7	21,4	20,1	20,9	20,6	19,2
Avkastning, eget kapital, %	9,1	10,6	8,7	10,6	10,6	12,6
Eget kapital, mkr *	174,7	161	152,1	143,3	132,5	123,9
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	827,5	810,8	804,3	743,9	697,4	705,3
Underhållsåtgärder, mkr	41,9	34,2	33	30,1	27,1	16,7
Antal anställda	18	17	18	18	18	18
Sjukfrånvaro, %	2,5	1,5	1,8	1,8	2,7	1,8

*) Vid årets utgång

VD har ordet



Vi tog över ett välkött bolag med stabil ekonomi (AAA-rating hos UC) och riktar därför ett stort tack till Rolf och Per-Erik för deras goda insatser under åren! Med detta som grund ser vi nu fram emot att lägga ytterligare fokus på framförallt mjuka värden såsom Trygghet, Kundenservice och Profil, för att stärka kundnöjdheten ytterligare.

Det är med stor glädje och tillförsikt som jag, såsom ny VD för Haninge Bostäder, får äran att skriva VD's ord i årsredovisningen. Jag tillträdde min post den 1 september 2009, då Rolf Östergren efter dryga 40 år i bolaget, varav de sista 9 åren som VD, gick i pension. Den 1 oktober kom även vår nya ekonomichef, Desiree Anger, som ersatte likaledes

“I oroliga tider visar hyresrätten sina styrkor och trycket på våra bostäder är i dagsläget extremt stort.”

Under 2009 fick den globala lågkonjunkturen sin kulmen och riksbanken agerade genom att sänka reporäntan i flera omgångar från redan låga nivåer. I oroliga tider visar hyresrätten sina styrkor och trycket på våra bostäder är i dagsläget extremt stort. Ett naturligt led av denna konsekvens är att vi lägger extra kraft på att finna nya möjligheter att tillskapa fler bostäder, antingen genom att bygga nytt på tidigare obebyggd mark eller genom att förtäta på egna redan bebyggda markområden. Ett typexempel på förtätning är vårt nybyggnadsprojekt Syrenen på Dalarövägen i centrala Handen där inflyttning sker till sommaren 2010. Tack vare konjunkurläget hade vi möjlighet att pressa byggkostnaden.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare som helhjärtat ställer upp för att skapa en bra miljö för både arbetskamrater och våra kunder.

“Det gynnsamma ränteläget har möjliggjort ett tidigareläggande av vissa viktiga underhållsåtgärder, däribland stambyten.”

Stambyten har fortsatt planenligt och vi har under året bytt samtliga stammar i våra 60-tals hus på Moränvägen i Jordbro. Vi tar noggrant vara på erfarenheter från tidigare stambyten, såväl positiva som negativa, inför kommande arbeten, för att minimera olägenheter för de boende. Det gynnsamma ränteläget har möjliggjort ett tidigareläggande av vissa viktiga underhållsåtgärder, däribland stambyten. Därmed har risken för kostsamma och besvärliga reparationer av akutläckor och fuktskador minskat ytterligare.

Under året lät vi utföra en “Nöjd Kund”-undersökning för delar av våra bostäder och många värdefulla tips om förbättringar mottogs. Dessa ligger till grund för vår fortsatta strävan att ytterligare öka nöjdheten hos våra boende.

Under året fokuserades det bla på tvättstugor och trapphus vad avser yttskikt, belysning samt maskinell utrustning. Vi installerade elektroniskt skalskydd och passagesystem i en fastighet och under 2010 vill vi utvärdera systemet som bas för kommande strategier. Successivt byter vi ut lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar. Såväl yttre som inre belysning har setts över för undvikande av mörka partier och skuggbildningar. Då Trygghet är ett viktigt begrepp för oss fortsätter detta arbete även under 2010.

Christoph Vejde
Verkställande Direktör

Syrenen. Från mark...



Klart för bygget av det nya huset. Första spadtaget är avklarat.

Dräneringslagret är på gång och hissgruppen formad



Pålarna är slagna och grovschakten nästan klar

Plattan är isolerad och nästan färdigärmerad inför gjutning



...till nästan färdig byggnad



*Gjutet och skyddstäckt.
Nu kan vi börja bygga på höjden!*



*Skalväggarna till
suterrängvåningen är
snart resta och
väntar på betong.*



*Stommen är uppe i sin
fulla höjd. Arbetet med
att få tätt tak pågår för
fullt. Utfacknings-
väggar och fönster har
följt med stommen upp.*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 34 fastigheter innehållande 118 byggnader med bostäder. Den totala uthyrningsbara ytan utgörs till ca 93 % av bostäder.

Sammanfattning

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 16 623 Kkr (18 267). Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året uppgått till 44 936 Kkr (40 251). Under året har räntebärande skulder amorterats med 11 712 Kkr (26 245). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 22,7 % (21,4). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Under 2009 fortsatte det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrummen i företagets fastigheter som är byggda på 60-talet vilket påbörjades 2005. Programmet är planerat att pågå under de närmaste åren och berör ca 950 lägenheter. Under 2009 skedde stambyte och badrumsrenoveringar i 109 (95) lägenheter på Moränvägen i Jordbro. Därmed är alla badrummen på Moränvägen klara och 2010 övergår vi till Tungelstavägen. Årets utgifter för badrumsrenoveringar uppgick till 23,2 Mkr (16,6) varav 9,3 Mkr (7,5) har aktiverats som fastighetstillgångar. Nyproduktion av 34 lägenheter med hög tillgänglighet och standard i centrala Handen startades upp under året. Projektet genomförs utan bidrag och möjliggjordes pga rådande lågkonjunktur. Huset blir det energisnålaste i Haninge Bostäders bestånd och med en beräknad energiförbrukning som understiger BBR* kravet på 110 kWh/m² med god marginal kan vi med gott samvete kalla det för lågenergihus. Upprättad tidplan för byggnationen hålls väl och planerad inflyttning är den 1 juni 2010.

*Boverkets byggregler

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes hösten 2008 angående hyrorna för 2009. Förhandlingsuppställningen resulterade i en genomsnittlig höjning av bostadshyrorna med 3,2 % från den 1 februari 2009. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2009 till 979 kr per kvm (942). Inga vakanser har förekommit under året.

Antalet omflyttningar uppgick till 287 (252) vilket motsvarar 14,3 % (12,7) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 9 767 Kkr (8 585). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga vakanser avser enbart så kallade sekunda lokaler. Hyresnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 378 kr per kvm (1 339).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar uppgick till 92 611 Kkr (82 690) varav driftkostnader utgör 56 665 Kkr (52 851). Underhållskostnaderna uppgick till 32 545 Kkr (26 691).

De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	KR/KVM
Reparationer	10 625	68
Fastighetsskötsel	8 898	57
Uppvärmning	15 579	99
El	8 536	54
Vatten	6 556	42
Övriga driftkostnader	6 471	41
Summa	56 665	361

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 8 979 Kkr (7 546). Häri ingår kostnader för styrelse och VD, ekonomi/data samt marknadsföring.

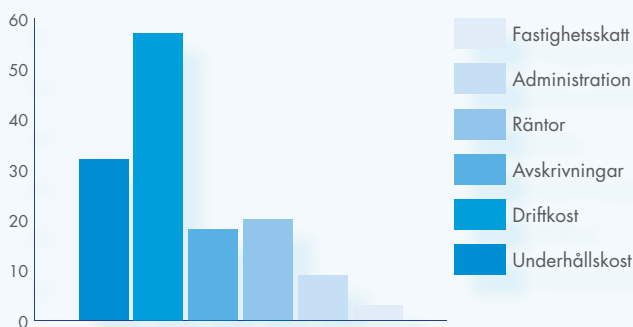
Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Hyror netto, kr/m ²	987	947	902	868	848	833
Driftkostnader, kr/m ²	361	340	318	324	317	304
Underhållskostnader, kr/m ²	206	172	172	153	144	116
Fastighetsskatt, kr/m ²	22	20	23	27	28	27
Avkastning på totalt kapital, %	4,4	5,2	4,4	4,6	4,4	4,9
Avkastning på eget kapital, %	9,1	10,6	8,7	10,6	10,6	12,6
Direktavkastning fastigheter, %	6,6	7,2	6,4	6,8	6,7	7
Soliditet, %	22,7	21,4	20,1	20,9	20,6	19,2
Rörelsemarginal, %	23,5	27,5	26,4	27	25,5	28,8
Nettoomsättning, Mkr	155,8	148,2	136	128,6	123,5	121,3
Balansomslutning, Mkr	836	822,7	830,4	757,4	718,3	716,1
Investeringar, Mkr	33,7	23,4	76,6 ¹	62,0 ²	7,2	0,9

¹Varav 68,0 Mkr avser förvärv av fastigheten Åby 1:174

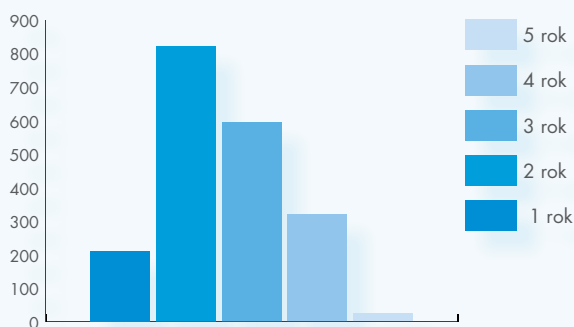
²Varav 48,4 Mkr avser förvärv av Söderbymalm 3:469

För nyckeltalsdefinitioner hänvisas till not 1.

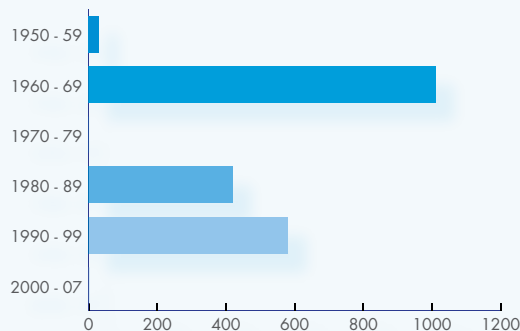
Kostnadsfördelning 2009, mkr



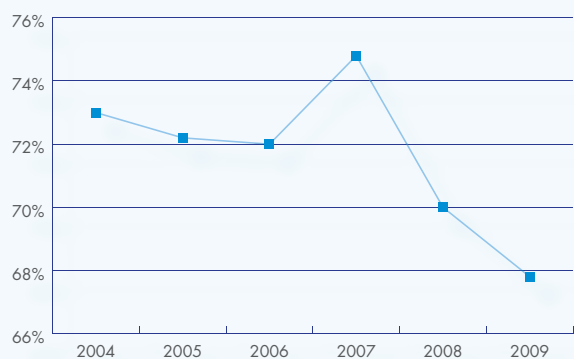
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad



Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Finansiella poster

Räntenettet förbättrades under året med 3 198 Kkr jämfört med föregående år beroende på ett lägre ränteläge. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 558 324 Kkr (570 036). Under året har räntebidrag erhållits med 25 Kkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 3,18 %. För information om räntebindningstider hänvisas till not 17.

Finanspolicy

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

- Högst 30 % av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 60 % av låneportföljen.
- Ränterisken begränsas genom att max 60 % av lånestocken binds på kortare tid än ett år och resterande del av lånestocken binds inom, 2-6 år.
- Derivatinstrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.

Den huvudsakliga finansieringen för Haninge Bostäder sker genom Haninge kommun Holding AB som är förpliktigt att följa Haninge Bostäder AB:s finanspolicy.

Utblick mot 2010

För 2010 beräknas resultatet före finansiella poster ligga på ungefär samma nivå som 2009. Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2010 resulterade i en hyreshöjning med 16,50 kr/kvm fr.o.m. 1 januari 2009.

För 2010 genomförs en fortsatt satsning på underhåll av fastigheterna och energibesparande åtgärder.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	66 369 120 Kr
Årets vinst	15 157 865 Kr
Totalt	81 526 985 Kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning: **81 526 985 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.

Resultaträkningar

För perioden 1/1 - 31/12 (Kkr)

	Not	2009	2008
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	2	155 141	147 415
Övriga förvaltningsintäkter	3	674	810
Summa nettoomsättning		155 815	148 225
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	4	-56 665	-52 851
Underhållskostnader		-32 545	-26 691
Fastighetsskatt		-3 401	-3 148
Avskrivningar	7,9	-17 559	-17 156
Summa fastighetskostnader		-110 170	-99 846
Bruttoresultat		45 645	48 379
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	9	-56	-85
Övriga kostnader	5	-8 979	-7 546
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-9 035	-7 631
Rörelseresultat		36 610	40 748
Ränteintäkter		81	767
Räntebidrag		25	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 093	-23 284
Summa finansiella poster		-19 987	-22 481
Resultat efter finansiella poster		16 623	18 267
Bokslutsdispositioner:			
Återföring periodiseringsfond		4 300	-
Avsättning periodiseringsfond		-3 400	-
Resultat efter bokslutsdispositioner		17 523	18 267
Skatt	6	-2 365	-5 338
ÅRETS RESULTAT		15 158	12 929

Balansräkningar

(Kkr)

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	695 784	679 110
Mark	8	131 714	131 714
Inventarier	9	1 199	1 476
Summa materiella anläggningstillgångar		828 697	812 300
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	20
Andel i dotterbolag		100	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		120	20
Summa anläggningstillgångar		828 817	812 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		304	341
Kundfordringar		276	346
Skattefordringar		2 449	3 325
Övriga fordringar		2 371	2 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 508	1 469
Summa kortfristiga fordringar		6 908	7 679
Likvida medel	12	251	2 703
Summa omsättningstillgångar		7 159	10 382
SUMMA TILLGÅNGAR		835 976	822 702

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	8 400	8 400
Överkursfond		1 702	1 702
Uppskrivningsfond		83 101	85 399
Summa bundet eget kapital		93 203	95 501
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 368	52 570
Årets resultat		15 158	12 929
Summa fritt eget kapital		81 526	65 499
Summa eget kapital	14	174 729	161 000
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		10 100	11 000
Avskrivning utöver plan		10 104	10 104
Summa obeskattade reserver	15	20 204	21 104
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	16	40 174	41 031
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skuld till moderbolag		454 680	464 400
Fastighetslån		91 933	93 924
Summa långfristiga skulder	17	546 613	558 324
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till moderbolag	17	9 720	9 720
Kortfristig del av övriga långfristiga skulder	17	1 992	1 992
Leverantörsskulder		18 192	14 887
Skulder till koncernföretag			
Skulder till Haninge kommun	18	10 866	2 012
Övriga kortfristiga skulder		681	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12 805	11 964
Summa kortfristiga skulder		54 256	41 243
Summa skulder		600 869	599 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		835 976	822 702
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	20	616 301	616 301
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		143	151

Kassaflödesanalys

Indirekt metod. Belopp i Kkr

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 623	18 267
Betald inkomstskatt	-2 711	-2 556
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:		
Avskrivningar	17 645	17 241
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-405	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 152	32 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	771	-1 095
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	3 305	6 549
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	9 708	1 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 936	40 251
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-33 837	-23 381
Investering i finansiella anläggningstillgångar	100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 737	-23 381
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-11 712	-26 245
Betalt koncernbidrag	-1 939	-5 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 651	-31 838
Årets kassaflöde	-2 452	-14 968
Likvida medel vid årets början	2 703	17 671
Likvida medel vid årets slut	251	2 703
Upplysning om likvida medel		
Likvida medel		
Kassa och bank	251	2 703

Noter & kommentarer

1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

Anläggningstillgångar

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 en indikation om en 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. Avskrivningar på inventarier har gjorts med 20 procent per år.

Hyes- och kundfordringar

Hyes- 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 hänför sig till, oavsett hur de upplånade medlen använts.

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

Hyesintäkter 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 73,7 procent av obeskattade reserver (tidigare år 72%)

Direktavkastning fastigheter

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

Soliditet

Eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver (tidigare år 72%) i förhållande till balansomslutning.

Rörelsemarginal rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

2. Hyresintäkternas fördelning

Belopp i Kkr	2009	2008
Hyror		
Bostäder	142 543	135 998
Lokaler	9 767	8 585
Fordonsplatser	4 340	4 174
Summa	156 650	148 757
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-59	-78
Fordonsplatser	-536	-471
Summa	-595	-549
Avgår rabatter		
Bostäder	-914	-793
Summa	-914	-793
Nettohyror		
Bostäder	141 570	135 127
Lokaler	9 767	8 585
Fordonsplatser	3 804	3 703
Summa nettohyror	155 141	147 415

3. Övriga förvaltningsintäkter

Belopp i Kkr	2009	2008
Övrig förvaltningsverksamhet	674	810
Summa	674	810

4. Driftkostnader

Belopp i Kkr	2009	2008
Reparationer	10 625	10 214
Värme	15 579	14 063
Vatten	6 556	5 581
El	8 536	6 800
Övrig fastighetsskötsel	8 898	10 393
Lokal administration	2 661	2 232
Övriga driftkostnader	3 810	3 568
Summa	56 665	52 851

5. Ersättning till revisorer

Belopp i Kkr	2009	2008
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	25	158
Andra uppdrag	-	50
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsuppdrag	142	129
Andra uppdrag	29	
Övriga revisorer Revisionsuppdrag	-	39
Summa	196	376

6. Skatt på årets resultat

Belopp i Kkr	2009	2008
Aktuell skatt	2 715	2 450
Skatt avseende koncernbidrag	510	1 566
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-4	106
Uppskjuten skatteintäkt	-3 311	-873
Uppskjuten skattekostnad	2 455	2 089
Summa	2 365	5 338

7. Byggnader

Belopp i Kkr	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	685 762	666 632
Pågående ny- och ombyggnad	23 414	182
Årets anskaffningar	10 248	18 948
Avgår: Investeringsbidrag under året	-	-
Utgående anskaffningsvärde	719 424	685 762
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 262	-76 760
Årets avskrivningar	-13 870	-13 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 132	-90 262
Ingående uppskrivningar	83 610	86 728
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	80 492	83 610
Utgående planenligt restvärde	695 784	679 110
Taxeringsvärde byggnader	676 880	670 035

8. Mark

Belopp i Kkr	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	131 714	127 650
Årets anskaffning	0	4 064
Utgående bokfört restvärde	131 714	131 714
Taxeringsvärde mark	200 808	190 136

14. Förändring av eget kapital

Belopp i Kkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	8 400	1 702	85 399	52 570	148 071
Förändring av uppskrivningsfond			-2 298	2 298	-
Vinstdisposition enligt beslut av årets bolagsstämma:				12 929	12 929
Lämnat koncernbidrag exkl skatt				-1 429	-1 429
Årets resultat				15 158	15 158
Belopp vid årets utgång	8 400	1 702	83 101	81 526	174 729

Årets förändring av uppskrivningsfonden motsvarar 73,7 % av årets planenliga avskrivningar avseende ursprungligt uppskrivet värde byggnader.

9. Inventarier

Belopp i Kkr	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	4 339	4 365
Årets inköp	595	358
Årets försäljning och utträngning	-370	-384
Utgående anskaffningsvärde	4 564	4 339
Ingående avskrivningar	-2 863	-2 522
Årets avskrivningar	-627	-621
Försäljning och utträngning	125	280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 365	-2 863
Utgående planenligt restvärde	1 199	1 476

10. Finansiella anläggningstillgångar

Belopp i Kkr	Antal andelar	2009	2008
Andra långfristiga värdepappersinnehav			
-SABO Husbyggnadsförsäkrings AB	90	20	20
Andel i dotterbolag			
-Vendelsö 3:1705 AB, org nr 556790-3132	100	100	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		120	20

11. Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Belopp i Kkr	2009	2008
Upplupna hyror och ersättningar	901	1 235
Förutbetalda kostnader	607	234
Summa	1 508	1 469

12. Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Bolagets outnyttjade krediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 20 134 Kkr

13. Aktiekapital

84 000 st aktier.

(Samtliga aktier har samma röstvärde och rättigheter till utdelning. Aktiekapitalet är till fullo inbetalt)

15. Obeskattade reserver

Belopp i Kkr	2009	2008
Avskrivningar över plan	10 104	10 104
Avsättning till periodiseringsfond tax 04	-	4 300
Avsättning till periodiseringsfond tax 05	4 700	4 700
Avsättning till periodiseringsfond tax 06	2 000	2 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 10	3 400	-
Summa	20 204	21 104

16. Uppskjuten skatt

Belopp i Kkr	2009	2008
Belopp vid årets ingång	41 031	39 815
Årets förändring	-857	1 216
Belopp vid årets utgång	40 174	41 031

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.

17. Långfristiga skulder

Specifikation över ränteförfallstruktur	Lånebelopp	Andel av lån
Räntebindningstid		
Lån med rörlig ränta	249 378	44,7%
< 1 år	20 460	3,7%
1 - 2 år	115 000	20,6%
2 - 3 år	47 000	8,4%
3 - 4 år	81 000	14,5%
4 - 5 år	45 486	8,1%
> 5 år	-	-
	558 324	100,0%
Amortering inom ett år	-11 712	
Summa	546 612	

18. Skulder till Haninge kommun

Haninge Bostäder har ett underkonto till Haninge kommuns företagskonto. Haninge Bostäders interna kredit på kontot är 40 Mkr (10). På balansdagen hade krediten utnyttjats med 10 866 (2 012) Kkr. Motsvarande belopp redovisas som skuld till Haninge kommun

19. Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

Belopp i Kkr	2009	2008
Upplupna räntor	1 332	1 627
Upplupna personalrelaterade kostnader	836	862
Förskottsbetalda hyror	9 892	8 977
Stämpelskatt	434	434
Övrigt	311	64
Summa	12 805	11 964

20. Ställda säkerheter

Belopp i Kkr	2009	2008
Avseende långfristiga skulder:		
Fastighetsinteckningar	616 301	616 301
Summa	616 301	616 301

21. Personal

Belopp i Kkr	2009	2008
Medelantalet anställda		
Antal män	14	14
Antal kvinnor	4	3
Summa	18	17

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	1 300	1 009
Övriga anställda	6 970	6 585
Summa	8 270	7 594

Sociala kostnader		
Styrelse och VD	822	725
Övriga anställda	2 773	2 673
Summa	3 595	3 398

Varav pensionskostnader		
Styrelse och VD	445	306
Övriga anställda	582	502

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i tolv månader med full avräkning. Vid egen uppsägning från VD gäller tre månaders uppsägningstid.

22. Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid	2009	2008
Total sjukfrånvaro	2,53	1,52
Sjukfrånvaro för kvinnor	0,59	0,36
Sjukfrånvaro för män	3,01	1,83
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 29 år och yngre	-	-
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 30-49 år	1,9	1,01
Sjukfrånvaro för åldersgruppen 50 år och äldre	2,73	1,78
Andelen av sjukfrånvaron som varat i 60 dagar eller mer	-	-

23. Könsfördelning i företagsledningen

Fördelning mellan män och kvinnor i företags styrelse angivet i procent:	2009	2008
Kvinnor	50	50
Män	50	50
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen angivet i procent:		
Kvinnor	33	-
Män	67	100

24. Skulder till Haninge kommun

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 & revisorer

Styrelse

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)
Ordförande

Niclas Lindberg (s)
Vice ordförande

Ulla Hamnlund-Eriksson
Ledamot

Christer Alvmur
Ledamot

Suppleanter

Bengt Sand (fp)

Christina Berg (s)

Anette Sand

Lars Callemo

Revisorer

Auktoriserad revisor
Claes Wallman från
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisor Elving Brask (kd)

Lekmannarevisor Tony Evervall (s)

VD

Christoph Vejde



Från vänster:
Marietta de Pourbaix-Lundin
Christina Berg
Ulla Hamnlund-Eriksson
Christer Alvmur
Lars Callemo
Christoph Vejde
Anette Sand

Infällda portätt:
Niclas Lindberg
Bengt Sand



Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSE OCH REVISORERS UNDERTECKNANDE

Haninge 2010-03-22



Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande



Niclas Lindberg
vice ordförande



Ulla Hamnlund-Eriksson



Christer Alvmur



Christoph Vejde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-03-22



Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Claes Wallman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Haninge Bostäder AB

Org nr 556556-5073

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Haninge Bostäder AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Haninge den 22 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Claes Wallman
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 2009

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträtt av Ernst & Young 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.

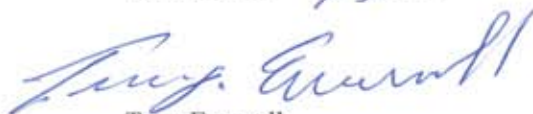
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisions sed i kommunal verksamhet.

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. Vidare har vi 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.

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 22/3 2010



Tony Evervall
Lekmannarevisor



Elving Brask
Lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostadsyta m ²	lokal-yta m ²	Total-yta m ²	Taxeringsvärde Mkr	Bruttohyra Mkr	
Handen									
	Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961	17	908	152	1 060	5,6	1,1
	Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960	18	978	87	1 065	5,4	1,0
	Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963	36	1 952	101	2 053	10,8	2,0
	Söderbymalm 3:469	Källvägen 21	1986	62	4 046	1 257	5 303	37,5	6,9
	Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	282	4 638	22,6	4,3
	Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	507	11 643	57,6	11,6
	Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	171	19 118	129,6	21,1
	Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	132	4 743	-	4 743	31,2	5,5
	Söderbymalm 3:493 ⁴⁾	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	-	2,0
Delsumma Handen			735	48 298	2 842	51 140	300,3	55,5	
Vendelsö									
	Vendelsö 3:153	Djurgårdsvägen 2-4	1950	11	607	701	1 308	4,9	1,2
	Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	128	940	4,7	0,9
	Vendelsö 3:135	Mastvägen 4-6	1966	20	1 380	347	1 727	7,3	1,4
	Vendelsö 3:1705	Djurgårdsvägen 13-197, Wemevägen 2-56	1983	120	9 652	280	9 932	74,8	10,3
Delsumma Vendelsö			165	12 451	1 456	13 907	91,7	13,8	
Jordbro									
	Kalsvik 11:2 ¹⁾	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	839	13 822	175,7	12,7
	Kalsvik 11:3 ¹⁾	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 689	13 623		12,8
	Kalsvik 11:1078 ¹⁾	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279		1,4
	Kalsvik 11:1080 ¹⁾	Moränvägen 44	1989	26	1 939	-	1 939		2,0
	Kalsvik 11:1082 ¹⁾	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291		3,4
	Kalsvik 11:11 ²⁾	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	83,4	6,9
	Kalsvik 11:12 ²⁾	S Jordbrovägen 19-25	1968	86	7 060	492	7 552		6,6
	Kalsvik 11:1077 ²⁾	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271		1,4
	Kalsvik 11:10 ³⁾	Moränvägen 1A-3	1968	18	1 414	158	1 572	20,2	1,4
	Kalsvik 11:1079 ³⁾	Moränvägen 5	1989	13	1 108	8	1 116		1,1
	Kalsvik 11:1081 ³⁾	Moränvägen 15	1989	13	967	-	967		1,0
Delsumma Jordbro			636	50 623	3 719	54 342	279,3	50,7	
Västerhaninge									
	Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	824	9 404	43,5	8,0
	Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	800	8 909	40,3	7,3
	Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	72	4 639	1 059	5 698	34,3	7,8
Delsumma Västerhaninge			291	21 328	2 683	24 011	118,1	23,1	
Tungelsta									
	Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	12,1	2,3
	Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	14,4	2,2
	Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	19,5	3,0
Delsumma Tungelsta			113	7 787	108	7 895	46,0	7,5	
Dalarö									
	Dalarö 2:52	Sagavägen, Verdandivägen	1992	34	2 540	-	2 540	17,6	3,0
	Dalarö 2:133, 3:72	Odins väg, Wallins väg	1992	33	2 348	499	2 847	18,7	3,3
Delsumma Dalarö			67	4 888	499	5 387	36,3	6,3	
Utö									
	Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	6,0	0,2
Totalt Haninge Bostäder			2 011	145 587	11 307	156 894	877,7	157,1	

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2009.

¹ Kalsvik 11:3, 11:1078, 11:1080, 11:1082 ingår.

³ Kalsvik 11:1079, 11:1081 ingår.

² Kalsvik 11:12, 11:1077 ingår.

⁴ Fastigheten taxeras som specialbyggnad och saknar därmed taxeringsvärde.

HANINGE

-Med naturen runt knuten



Utsikt från vår fastighet på Wallinvägen 21

I Haninge finns naturen på nära håll. Här ligger havet in på 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 2011 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.

