



Årsredovisning  
*2019*  
Haninge Bostäder AB



---

# INNEHÅLL



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

## SAMMANFATTNING & NYCKELTAL

### Ekonomi 2019

- Omsättningen ökade till 243,8 mkr (221,5).
- Rörelseresultatet ökade till 86,0 mkr (67,5).
- Soliditeten ökade till 32,4 % (31,5 %).
- Avkastning på eget kapital ökade till 14,1 % (10,1 %)

### Väsentliga händelser 2019

- Bolagets hela digitala administration moderniserades under 2019 där alla processer och arbetsmoment sågs över. Det innebär att bolaget uppdaterade sitt digitala fastighetssystem för att kunna möta de krav som ställs på en modern administration.
- I samband med byte av fastighetssystem genomfördes också byte av ekonomisystem med tillhörande leverantörsreskontra för att ytterligare effektivisera.

- Bolaget har under året övergått till öppet fibernät av TV-utbud och internet till bolagets samtliga lägenheter, förutom fastigheten på Utö. I samband med den övergången installerades även ett nytt fastighetsnät. Förändringar som är nödvändiga för att säkra bolagets fastigheter inför framtiden.
- Viktiga åtgärder för att effektivisera fastigheternas energiförbrukning har genomförts under året; Energisnåla pumpar till värmesystemen i husen har installerats, belysning i allmänna utrymmen är utbytta till energisnål LED-teknik. Bolaget har också slutfört en upphandling för att byta ut gamla energikrävande fläktar under år 2020. Arbetet med att installera inomhusgivare i samtliga fastigheter fortsatte under året.

### Nyckeltal

|                                                 | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Antal fastigheter*                              | 36      | 36      | 35      | 35      |
| Antal lägenheter*                               | 2 346   | 2 346   | 2 117   | 2 117   |
| Area bostäder, m <sup>2</sup> *                 | 164 165 | 164 162 | 152 520 | 152 520 |
| Areal lokaler, m <sup>2</sup> *                 | 12 891  | 12 703  | 12 449  | 12 516  |
| Omflyttning, %                                  | 8,6     | 7,3     | 7,9     | 9,9     |
| Omsättning, mkr                                 | 243,8   | 221,5   | 205,9   | 202,4   |
| Resultat efter skatt, mkr                       | 50,5    | 35,6    | 43,3    | 15,4    |
| Synlig soliditet, %                             | 32,4    | 31,5    | 32,2    | 32,4    |
| Avkastning eget kapital, %                      | 14,1    | 10,1    | 11,8    | 4,4     |
| Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), % | 8,9     | 7,5     | 8,2     | 8,1     |
| Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), % | 3,5     | 2,9     | 3,7     | 3,4     |
| Eget kapital, mkr*                              | 517,8   | 467,3   | 431,6   | 388,3   |
| Bokfört värde fastigheter, mkr*                 | 1 480,4 | 1 470,7 | 1 343,2 | 1 120,1 |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr*                 | 3 776,7 | 3 747,3 | 2 955,2 | 2 641,6 |
| Antal anställda                                 | 24      | 26      | 21      | 20      |

\* Vid årets utgång

## VD HAR ORDET

Det vi planerade för ett år sedan har blivit verklighet. När jag då blickade framåt fanns det digitala tekniksprånget med på agendan.

**N**är jag idag summerar år 2019 kan jag konstatera att vi har genomfört en verklig digital transformation. Ett förändringsprojekt där vi behövde förstå den stora förändring och utveckling som pågår i vår omvärld.

**DET I SIN TUR** möjliggjorde att vi nu kan ta tillvara intressanta möjligheter som skapas i vårt tjänsteutbud, och i kommunikationen till våra kunder. Våra hyresgäster, och blivande hyresgäster, kan idag logga in med mobilt bank-id på Mina sidor på Haninge Bostäders hemsida. Där kan även felanmälan göras dygnet runt och alla kan enkelt följa sina ärenden.

Det går lika lätt att boka tid i tvättstugan och hyra parkeringsplats. Våra hyresgäster kan signera och säga upp avtal med E-signering. Det finns möjlighet för hyresgäster att få hyresavin via E-post förutom autogiro och E-faktura som fanns sen tidigare. När våra hyresgäster har frågor kring sitt boende kan de gå in via vår hemsida till Fråga oss och får direkt kontakt med vårt digitala kundforum. Våra blivande hyresgäster kan enkelt se sin turordning på sökt lägenhet. Att behöva passa en viss telefontid är inte längre aktuellt med den nya tekniken, och vid akuta fel har alla möjlighet att ringa 24 timmar om dygnet 7 dagar i veckan.

**DEN DIGITALA UTVECKLINGEN** har fortsatt in i Haninge Bostäders alla lägenheter i samtliga fastigheter där vi övergått till ett öppet fibernät, förutom fastigheten på Utö. En positiv förändring som medfört högre bandbreddskapacitet, större TV-utbud och ökad valfrihet med flera leverantörer. I samband med övergången till det öppna fibernätet installerades ett nytt fastighetsnät som avsevärt har höjt säkerheten hur kommunikationen sker i och mellan våra fastigheter.

**MEN DET ÄR KONTAKTEN** med våra hyresgäster som är en av de största anledningarna till varför det är roligt att gå till arbetet varje dag. Vi har ökat engagemanget i våra bostadsområden genom att utveckla en ny spännande roll med fokus på sociala hållbarhetsfrågor. Den person som nu innehar den rollen kommer att ansvara för att driva och införa olika typer av hållbarhetsinitiativ som att: planera och samordna trygghetsaktiviteter, föra dialog med boende, bygga kontaktnät och att skapa förutsättningar för de

hyresgäster som vill engagera sig i sitt område. Resultatet av det fina arbetet bland våra hyresgäster ser jag fram mot att få uppleva under 2020.

**DET GÅR INTE ATT** summera år 2019 utan att nämna våra fantastiska sommarjobbade ungdomar i Västerhaninge. Med anledning av att det fanns tecken som visade på en ökad oro bland unga, beslutade Haninge kommun att satsa extra på Västerhaninge. I samarbete med Haninge Bostäder erbjöd Kommunen feriepraktik för skolorbarn under sommaren. Feriepraktiken pågick under två perioder mellan 17 juni och 25 juli där 45 ungdomar sommarjobbade. De gånger jag besökte dem under arbetets gång fick jag det stora nöjet att umgås med fantastiska ungdomar och ledare.

**JAG SER MED NYFIKENHET** och glädje fram mot år 2020. Där vi bland annat kommer att producera 32 nya lägenheter vid Skansvägen i Vendelsö med inflyttning i slutet av året.

Jag vill också rikta ett stort tack till alla medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett fantastiskt samarbete gjort detta möjligt. \*

ANDERS GILLBERG  
VD HANINGE BOSTÄDER





Ett modernt fastighetssystem, öppen fiber för alla och möjlighet till renoverade kök är några av de händelser som präglade Haninge Bostäders 2019.

### Höjda hyror

Den 1 januari 2019 höjdes bostadshyrorna med 2,3 procent. Detta gällde samtliga lägenheter förutom de som ingick i nyproduktionen i Jordbro, (229 lägenheter) där höjningen var 0%.

### Modern fastighetssystem

Ett modernt fastighetssystem installerades under året för att ge en samlad bild av hela verksamheten med fastigheter, lägenheter, hyresgäster och kontrakt. Verksamhetens hela digitala administration inklusive processer och arbetsmoment sågs över. Det innebär förbättringar och förenklingar också för hyresgästerna och bostadssökande vid exempelvis E-signering, digital tvättstugebokning med mera.

### Nytt ekonomisystem

Nytt ekonomisystem införts för att effektivisera våra arbetssätt. I samband med byte av fastighetssystem valde bolaget att även byta ekonomisystem med tillhörande leverantörsreskontra. Vi har därmed tagit stora kliv mot ett papperslöst kontor.

### Öppen fiber för alla

Övergång till ett öppet fibernät för samtliga lägenheter, Utö undantaget. En förändring som är nödvändig för att framtidssäkra våra fastigheter och som medför betydande fördelar hyresgästerna i form av högre breddbandskapacitet, större TV-utbud och ökad valfrihet.

### Säkrare fastighetsnät

Ett säkrare fastighetsnät installerades i samband med övergången av det öppna fibernätet. Vi höjer därmed säkerheten avsevärt på vilket sätt kommunikationen sker i och mellan våra fastigheter.

### Praktik för unga

Under sommaren 2019 erbjöds skolungdomar i Västerhaninge feriepraktik. Ett samarbete mellan Haninge kommun och Haninge Bostäder där företaget AD tillsammans

fick uppdraget att genomföra aktiviteten med det beprövade konceptet Tillsammans för Västerhaninge. Projektet innebar att ungdomarna rustade upp utemiljön i syfte att öka trivselen och tryggheten i området. För många av ungdomarna var det deras första erfarenhet att arbeta.

### Boskola för ökad trygghet

I Jordbro genomfördes projektet Boskola med syftet att få hyresgästerna att känna större trygghet i sin boendemiljö, veta sina rättigheter och skyldigheter, normer och sociala koder, och bästa möjliga kontakt med grannar. Efter att ha erbjudit möjlighet till barnpassning träffades Haninge Bostäder och hyresgästerna i Jordbro kyrka. Ett mycket uppskattat initiativ. Bra information och trevligt att träffa grannarna, och inte minst var det positivt att lära känna Haninge Bostäder bättre, var deltagarnas betyg.

### Köksrenovering inledd

Under november månad 2019 fick de första hyresgästerna möjlighet att teckna avtal för tillval i samband med renovering av kök, luckor, bänkskiva, handtag förbättrad förvaring – allt monterat på befintliga stommar. Tre kampanjkvällar genomfördes där drygt sjuttio hushåll signerade beställningar efter egna önskemål. Från och med den 15 januari kommer samtliga hyresgäster, där så är tekniskt möjligt ha möjlighet till detta tillval.

### Plus detta:

- Ny miljöstuga invigdes i Jordbro.
- Nya energisnåla pumpar till värmesystemen installerade i flertalet fastigheter.
- Energisnål belysning med LED-teknik installeras i allmänna utrymmen.
- Montering av inomhusgivare i flertalet lägenheter för effektivare värmestyrning.
- Påbörjat hissbyten och injustering av värmesystem i kvarteret Semaforen.
- Upphandling klar för att byta ut de energikrävande fläktarna till nya energieffektiva fläktar under 2020.





## UNGDOMSPROJEKTET I VÄSTERHANINGE

I samarbete med Haninge Bostäder erbjöd kommunen feriepraktik för skolungdomar under sommaren 2019.

45 ungdomar arbetade i Västerhaninge med att bygga, laga, måla, städa och göra i ordning i allas gemensamma område.



## 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 2019 utgörs till 92,7 % av bostäder.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget bytt ut sitt digitala fastighetssystem för att klara de krav som ställs på en modern administration. För att ytterligare effektivisera verksamheten valde bolaget att i samband med byte av fastighetssystem även byta ekonomisystem med tillhörande leverantörsreskontra. För bolaget innebar det att verksamhetens hela digitala administration uppdaterats och alla processer och arbetsmoment har setts över.

Under 2019 har Haninge Bostäder gått över till öppet fibernät av TV-utbudet och internet till alla bolagets lägenheter utom de på Utö. Det är en förändring som var nödvändig för att följa med samhällsutvecklingen och för att framtidssäkra bolagets fastigheter.

## Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 86,0 Mkr (67,5). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0 Mkr (0,5). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 32,4 % (31,5). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

## Hyresintäkter

Förhandlingsuppjörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 2,3 % from 2019-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2019 till 1.284 kr per kvm (1.211). Antalet omflyttningar uppgick till 201 stycken (164) vilket motsvarar 8,6% (7,3) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2019 uppgick till 209 stycken (400).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 23.914 tkr (14.435). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.854 kr per kvm (1.135).

## Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 111.958 tkr (111.313) varav driftskostnaderna utgör 85.303 tkr (87.094). Underhållskostnaderna uppgick till 22.994 tkr (20.101). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 13.585 tkr (13.725). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/IT, marknadsföring, konsultkostnader samt revisionskostnader vilka specificeras under not 3.

| DRIFTSKOSTNADER           | TKR           | ANDEL %    |
|---------------------------|---------------|------------|
| Reparationer              | 10 867        | 13         |
| Fastighetsskötsel         | 17 405        | 20         |
| inkl sophantering         |               |            |
| Media (el, värme, vatten) | 39 601        | 46         |
| Övriga driftskostnader    | 17 430        | 20         |
| <b>Summa</b>              | <b>85 303</b> | <b>100</b> |

## Finansiella poster

Under året löstes tre lån om totalt 361.000 tkr. Dessa refinansierades med nya lån om totalt 426.772 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med in-teckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 1.034.772 tkr (969.000 tkr). Den ökade låneskulden beror på planerad nyproduktion i Vendelsö som finansieras genom ökad upplåning vid löpande låneförfall. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 1,05 %. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 16.

## Utblick mot 2020

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Förhandlingsuppjörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,95 % from 2020-01-01.

## Risk- och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av vårt sätt att driva verksamheten Haninge Bostäder. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av risarbetet att ha beredskap för krishantering.

Genom bolagets policies, krisgrupp och handlingsplaner arbetar vi förebyggande och med god beredskap att hantera de risker som finns. I förvaltning av våra fastigheter finns risker som exempelvis arbetsplatsolyckor, något som hanteras



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## NYCKELTAL

|                                                    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Hyror netto, kr/kvm                                | 1 358   | 1 236   | 1 227   | 1 209   |
| Driftskostnader, kr/kvm                            | 482     | 492     | 424     | 428     |
| Underhållskostnader, kr/kvm                        | 130     | 114     | 130     | 228     |
| Fastighetsskatt, kr/kvm                            | 21      | 23      | 25      | 22      |
| Avkastning på totalt kapital, %                    | 5,1     | 4,3     | 5,0     | 2,6     |
| Avkastning på eget kapital, %                      | 14,1    | 10,1    | 11,8    | 4,4     |
| Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), % | 8,9     | 7,5     | 8,2     | 8,1     |
| Direktavkastning fastigheter, %                    | 3,5     | 2,9     | 3,7     | 3,4     |
| Soliditet, %                                       | 32,4    | 31,5    | 32,2    | 32,4    |
| Rörelsemarginal, %                                 | 35,3    | 30,5    | 33,8    | 16,6    |
| Nettoomsättning, Mkr                               | 243,8   | 221,5   | 205,9   | 202,4   |
| Balansomslutning, Mkr                              | 1 693,4 | 1 555,9 | 1 398,4 | 1 271,5 |
| Investeringar inkl. påg. arbete, Mkr               | 40,3    | 155,3   | 248,5   | 121,4   |
| Marknadsvärde, Mkr                                 | 3 776,7 | 3 747,3 | 2 955,2 | 2 641,6 |

\* För nyckeltalsdefinitioner, se not 23.

bland annat genom vår arbetsmiljöpolicy. Vi utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att våra partners följer ingångna avtal och vår 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.

Vi arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för vår verksamhet samt att information hanteras säkert. Värde på fastigheterna påverkas både av vårt 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 60% av låneportföljen.
- Genomsnittlig räntebindningstid 1 - 4 år och derivat-instrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.
- Likviditetsreserv skall minst uppgå till 5% av lånevolymer. Se Not Nr. 19

## Styrelse och revisorer

### LEDAMÖTER

Per-Åke Thall (S)  
Marietta de Pourbaix Lundin (M)  
Anette Sand  
Robert Thorstenson

### SUPPLEANTER

Josefina Sjöblom (L)  
Nonna Karnova (M)  
Malin Söderman  
Kristoffer Wilhelmsson

### REVISORER

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

### LEKMANNAREVISORER

Wulf Schroeder (L)  
Rolf Brehmer (M)

## Förslag till resultatdisposition, not 21

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 393 462 976        |
| Årets resultat      | 50 485 508         |
|                     | <b>443 948 484</b> |

disponeras enligt följande:  
i ny räkning överföres:

**443 948 484**

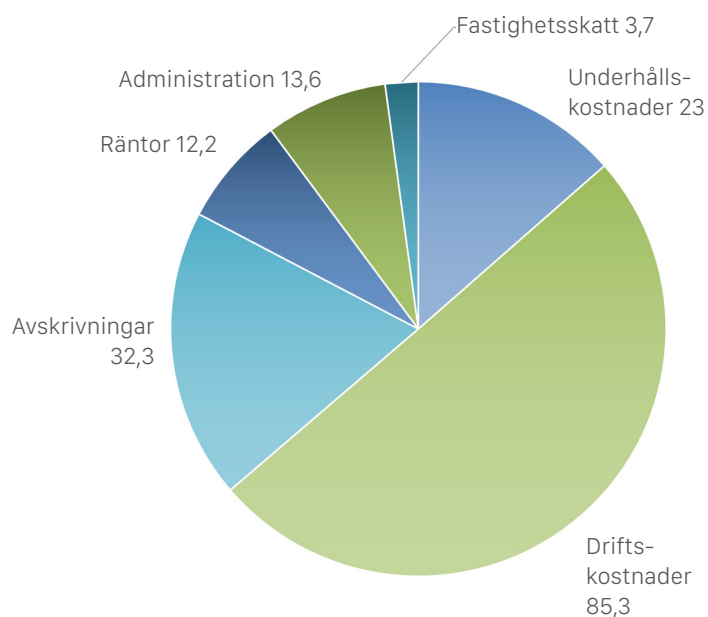




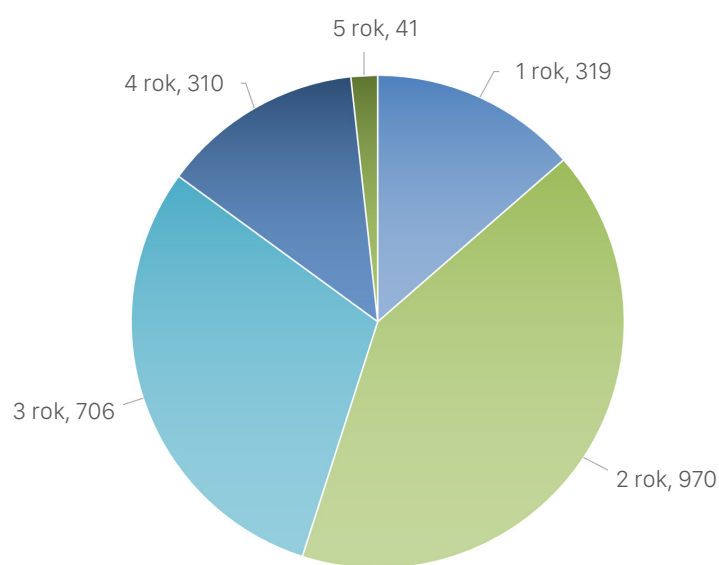


## DIAGRAM

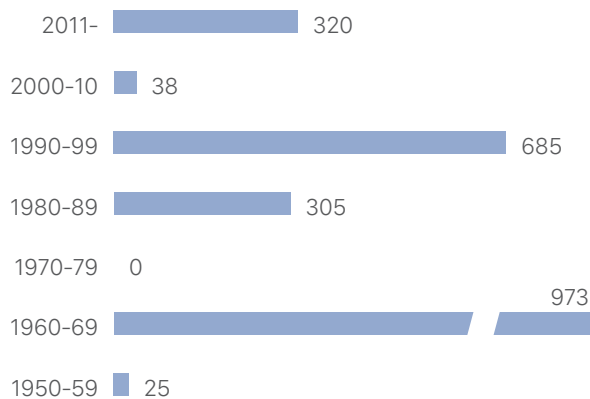
Kostnadsfördelning  
2019, Mkr



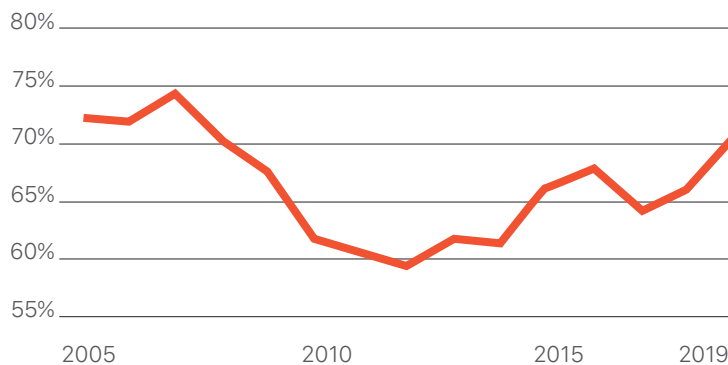
Lägenhetsstorlekar,  
antal lägenheter 2019



Lägenheternas byggnadsår,  
antal lägenheter



Fastigheternas  
belåningsgrad, %



# RESULTATRÄKNING

## RESULTATRÄKNING, TKR

|                                                  | NOT       | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                  | 1         | 243 844                   | 221 465                   |
| Fastighetskostnader                              | 2, 4, 5   | -111 958                  | -111 313                  |
| <b>Driftnetto</b>                                |           | <b>131 886</b>            | <b>110 152</b>            |
| Avskrivningar                                    | 9, 10     | -32 265                   | -28 893                   |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |           | <b>99 621</b>             | <b>81 259</b>             |
| Central administration och marknadsföring        | 3, 4, 20  | -13 585                   | -13 725                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |           | <b>86 036</b>             | <b>67 534</b>             |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i>   |           |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |           | 155                       | 69                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 6, 16, 17 | -12 189                   | -19 698                   |
|                                                  |           | <b>-12 034</b>            | <b>-19 629</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |           | <b>74 002</b>             | <b>47 905</b>             |
| Bokslutsdispositioner                            | 7         | -9 869                    | -6 372                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |           | <b>64 133</b>             | <b>41 533</b>             |
| Skatt på årets resultat                          | 8         | -13 647                   | -5 884                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |           | <b>50 486</b>             | <b>35 649</b>             |



# BALANSRÄKNING

## BALANSRÄKNING, TKR

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 9   | 1 480 403        | 1 470 722        |
| Inventarier                                  | 10  | 2 242            | 3 887            |
|                                              |     | <b>1 482 645</b> | <b>1 474 609</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 11  | 60               | 60               |
|                                              |     | <b>60</b>        | <b>60</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 482 705</b> | <b>1 474 669</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 44               | 265              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 13  | 151 784          | 72 235           |
| Aktuell skattefordran                        |     | 0                | 1 144            |
| Övriga fordringar                            |     | 804              | 43               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 4 223            | 2 319            |
|                                              |     | <b>156 855</b>   | <b>76 006</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 13  | 53 790           | 5 194            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>210 645</b>   | <b>81 200</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>1 693 350</b> | <b>1 555 869</b> |

# BALANSRÄKNING

## BALANSRÄKNING, TKR

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                 | NOT        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |            |                  |                  |
| Aktiekapital (84 000 aktier)                             |            | 8 400            | 8400             |
| Uppskrivningsfond                                        |            | 63 704           | 66 822           |
| Reservfond                                               |            | 1 701            | 1 701            |
|                                                          |            | <b>73 805</b>    | <b>76 923</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |            |                  |                  |
| Balanserat resultat                                      |            | 393 463          | 354 696          |
| Årets resultat                                           |            | 50 486           | 35 649           |
|                                                          |            | <b>443 949</b>   | <b>390 345</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>517 754</b>   | <b>467 268</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                              | 14         | <b>39 000</b>    | <b>29 700</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                                      |            |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                                   | 15         | 53 105           | 48 605           |
|                                                          |            | <b>53 105</b>    | <b>48 605</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                              | 16, 18, 19 | 888 772          | 608 000          |
|                                                          |            | <b>888 772</b>   | <b>608 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 16, 18     | 146 000          | 361 000          |
| Leverantörsskulder                                       |            | 15 923           | 9 803            |
| Leverantörsskulder, koncernföretag                       |            | 3 366            | 4 184            |
| Skatteskuld                                              |            | 829              | 0                |
| Övriga skulder                                           |            | 858              | 1 120            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17         | 27 743           | 26 189           |
|                                                          |            | <b>194 719</b>   | <b>402 296</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                    |            | <b>1 693 350</b> | <b>1 555 869</b> |



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

|                                   | AKTIEKAPITAL | UPPSKRIV-<br>NINGSFOND | RESERVFOND   | FRITT EGET<br>KAPITAL | ÅRETS<br>RESULTAT |
|-----------------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|
| Ingående balans 2018-01-01        | 8 400        | 69 940                 | 1 701        | 308 264               | 43 313            |
| Omföring resultat föregående år   |              |                        |              | 43 313                | -43 313           |
| Förändring av uppskrivningsfond   |              | -3 119                 |              | 3 119                 | 0                 |
| Årets resultat                    |              |                        |              |                       | 35 649            |
| <b>Utgående balans 2018-12-31</b> | <b>8 400</b> | <b>66 822</b>          | <b>1 701</b> | <b>354 696</b>        | <b>35 649</b>     |
| Omföring resultat föregående år   |              |                        |              | 35 649                | -35 649           |
| Förändring av uppskrivningsfond   |              | -3 119                 |              | 3 119                 | 0                 |
| Årets resultat                    |              |                        |              |                       | 50 486            |
| <b>Utgående balans 2019-12-31</b> | <b>8 400</b> | <b>63 704</b>          | <b>1 701</b> | <b>393 464</b>        | <b>50 486</b>     |

#### Aktiekapital

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

# KASSAFLÖDESANALYS

## KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

|                                                                                         | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                         | 86 036                    | 67 534                    |
| Justeringar för poster som inte ingå i kassaflödet                                      |                           |                           |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                        | 32 265                    | 28 893                    |
| Vinst vid försäljning av inventarier                                                    | -26                       | -57                       |
| Förändring i avsättning                                                                 | 4 500                     | -849                      |
|                                                                                         | <b>122 775</b>            | <b>95 521</b>             |
| Erhållen ränta                                                                          | 155                       | 69                        |
| Erlagd ränta                                                                            | -11 957                   | -19 925                   |
| Betald inkomstskatt                                                                     | -12 504                   | -3 994                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>98 469</b>             | <b>71 671</b>             |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                    |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | -81 991                   | -30 320                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | 7 190                     | 7 822                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>23 668</b>             | <b>49 172</b>             |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                         |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -40 301                   | -155 333                  |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                         | 26                        | 57                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-40 275</b>            | <b>-155 277</b>           |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                        |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                            | 426 772                   | 309 500                   |
| Amortering av skuld                                                                     | -361 000                  | -200 693                  |
| Lämnat koncernbidrag                                                                    | -569                      | -72                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>65 203</b>             | <b>108 735</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>48 596</b>             | <b>2 630</b>              |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>5 194</b>              | <b>2 564</b>              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>53 790</b>             | <b>5 194</b>              |











# 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 leasgätare

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 anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonternade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den utnyttjade 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.







## NOT 1.

## Nettoomsättningens fördelning

|                              | 2019           | 2018           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyror</b>                 |                |                |
| Bostäder                     | 211 973        | 200 650        |
| Lokaler                      | 23 915         | 14 435         |
| Fordonsplatser               | 7 878          | 6 948          |
| <b>Summa</b>                 | <b>243 766</b> | <b>222 033</b> |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b> |                |                |
| Bostäder                     | -769           | -1 495         |
| Lokaler/Fordonsplatser       | -2 086         | -1 607         |
| <b>Summa</b>                 | <b>-2 855</b>  | <b>-3 102</b>  |
| <b>Avgår rabatter</b>        |                |                |
| Bostäder                     | -341           | -321           |
| Lokaler/Bilplatser           | -57            | -68            |
| <b>Summa</b>                 | <b>-398</b>    | <b>-389</b>    |
| <b>Återvunna fordringar</b>  |                |                |
| Hyses- och kundfordringar    | 95             | 181            |
| <b>Summa</b>                 | <b>95</b>      | <b>181</b>     |
| <b>Nettohyror</b>            |                |                |
| Bostäder                     | 210 959        | 199 015        |
| Lokaler                      | 23 858         | 14 367         |
| Fordonsplatser               | 5 793          | 5 341          |
| <b>Summa nettohyror</b>      | <b>240 608</b> | <b>218 723</b> |
| <b>Övrig omsättning</b>      | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
| Övriga förvaltningsintäkter  | 3 236          | 2 742          |
|                              | <b>3 236</b>   | <b>2 742</b>   |
| <b>Total omsättning</b>      | <b>243 844</b> | <b>221 465</b> |

## NOT 2.

## Fastighetskostnader

|                                                          | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fastighetskostnader fördelar sig enligt följande:</b> |                |                |
| Fastighetsskötsel                                        | 17 406         | 16 336         |
| Uppvärmning                                              | 17 496         | 18 130         |
| Vatten                                                   | 9 056          | 8 708          |
| El                                                       | 13 049         | 12 288         |
| Reparation och Underhåll                                 | 33 862         | 34 890         |
| Fastighetsadministration                                 | 12 433         | 12 977         |
| Fastighetsskatt                                          | 3 658          | 4 128          |
| Övriga fastighetskostnader                               | 4 997          | 3 857          |
|                                                          | <b>111 958</b> | <b>111 313</b> |

## NOT 3.

## Arvode till revisorer

|                             | 2019       | 2018       |
|-----------------------------|------------|------------|
| <i>Ernst &amp; Young AB</i> |            |            |
| Revisionsuppdraget          | 200        | 226        |
| Övriga tjänster             | 30         | 0          |
| <b>Summa</b>                | <b>230</b> | <b>226</b> |

## NOT 4.

## Anställda och personalkostnader

|                                                           | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Medelantalet anställda</i>                             |               |               |
| Män                                                       | 16            | 18            |
| Kvinnor                                                   | 8             | 8             |
|                                                           | <b>24</b>     | <b>26</b>     |
| <i>Löner och andra ersättningar</i>                       |               |               |
| Styrelse och verkställande direktör                       | 1 553         | 1 502         |
| Övriga anställda                                          | 11 639        | 12 022        |
|                                                           | <b>13 192</b> | <b>13 524</b> |
| <i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>             |               |               |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 420           | 332           |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 1 066         | 1 276         |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal             | 6 164         | 6 193         |
|                                                           | <b>7 650</b>  | <b>7 801</b>  |

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

|                                                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 62,5 %     | 50 %       |
| Andel män i styrelsen                                | 37,5 %     | 50 %       |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 25 %       | 20 %       |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 75 %       | 80 %       |

## NOT 5.

## Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|                                 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------|------|
| Försäljning till Haninge Kommun | 15 % | 15 % |
| Inköp från Haninge Kommun       | 9 %  | 9 %  |
| Inköp från SRV                  | 4 %  | 3 %  |

## NOTER

### NOT 6.

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

|                | 2019          | 2018          |
|----------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader | 10 889        | 19 697        |
| Stämpelskatt   | 1 300         | 0             |
|                | <b>12 189</b> | <b>19 697</b> |

### NOT 7.

#### Bokslutsdispositioner

|                               | 2019          | 2018          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Avsättning periodiseringsfond | -14 000       | -10 000       |
| Återföring periodiseringsfond | 4 700         | 3 700         |
| Återföring överavskrivningar  |               | 0             |
| Lämnat koncernbidrag          | -569          | -72           |
|                               | <b>-9 869</b> | <b>-6 372</b> |

### NOT 8.

#### Skatt på årets resultat

|                                | 2019           | 2018          |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuell skatt                  | -9 145         | -6 718        |
| Justering avseende tidigare år | -2             | -15           |
| Förändring av uppskjuten skatt | -4 500         | 849           |
|                                | <b>-13 647</b> | <b>-5 884</b> |

|                                                                    | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                           |               |               |
| Redovisat resultat före skatt                                      | <b>64 133</b> | <b>41 533</b> |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 21,4% (22%) | -13 724       | -9 137        |

#### Skatteeffekt av:

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader  | -6 543        | -5 960        |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader              | -32           | -20           |
| Skattemässiga avskrivningar                   | 7 497         | 5 003         |
| Skatt hänförlig till tidigare år              | 0             | 0             |
| Ränta P-fond + 3 % av återläggning P-fond     | -63           | -19           |
| Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll | 3 720         | 3 415         |
| <b>Redovisad skatt</b>                        | <b>-9 145</b> | <b>-6 718</b> |

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2019 21,4 procent.

### NOT 9.

#### Byggnader och mark

|                                   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Byggnader</b>                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde        | 1 496 223        | 1 113 993        |
| Årets nyanskaffning               | 25 227           | 131 094          |
| Utrangering                       | -1 367           | -3 285           |
| Omfördelat från pågående arbeten  | 5 967            | 254 421          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1 526 050</b> | <b>1 496 223</b> |

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar             | -278 635        | -258 710        |
| Försäljningar/utrangeringar        | 613             | 1 854           |
| Årets avskrivningar                | -25 325         | -21 779         |
| <b>Utgående ack. avskrivningar</b> | <b>-303 347</b> | <b>-278 635</b> |

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående uppskrivningar                  | 52 428        | 55 546        |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -3 118        | -3 118        |
| <b>Utgående ack. uppskrivningar</b>      | <b>49 310</b> | <b>52 428</b> |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1 272 013</b> | <b>1 270 016</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

#### Mark

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde        | 169 087        | 169 087        |
| Årets nyanskaffning               | 0              | 0              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>169 087</b> | <b>169 087</b> |

#### Markanläggning

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 26 958        | 8 253         |
| Årets nyanskaffning                | 1 971         | 18 705        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>28 929</b> | <b>26 958</b> |

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående avskrivningar             | -1 306        | -544          |
| Årets avskrivningar                | -1 376        | -762          |
| Omfördelning                       | 0             | 0             |
| <b>Utgående ack. avskrivningar</b> | <b>-2 682</b> | <b>-1 306</b> |

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>26 247</b> | <b>25 652</b> |
|---------------------------------|---------------|---------------|

#### Pågående arbeten

|                         |               |              |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Ingående balans         | 5 967         | 255 533      |
| Årets nyanskaffning     | 13 056        | 4 855        |
| Överfört till byggnader | -5 967        | -254 421     |
| <b>Utgående balans</b>  | <b>13 056</b> | <b>5 967</b> |

#### Totalt redovisat värde

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Byggnader, Mark- och Markanläggning</b> | <b>1 480 403</b> | <b>1 470 722</b> |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag.



## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

|                                  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Redovisat värde                  | 1 480 403        | 1 470 722        |
| <b>Uppskattat verkligt värde</b> | <b>3 776 705</b> | <b>3 747 284</b> |

## 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 3,0 % - 4,5 % för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 5,00 % - 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 används 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 10.

## Inventarier

|                                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 546        | 11 820        |
| Årets anskaffningar                             | 46            | 641           |
| Överfört från pågående arbeten                  | 0             | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -70           | -915          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 522</b> | <b>11 546</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 659        | -6 770        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 70            | 915           |
| Årets avskrivningar                             | -1 691        | -1 804        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 280</b> | <b>-7 659</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 242</b>  | <b>3 887</b>  |

## NOT 11.

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden            |            |            |
| - Andel Husbyggnadsvaror               |            |            |
| HBV Förening (1 andel)                 | 40         | 40         |
| - SABO Försäkrings AB (90 andelar)     | 20         | 20         |
| <b>Utgående ack. anskaffningsvärde</b> | <b>60</b>  | <b>60</b>  |

## NOT 12.

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna intäkter      | 2 796        | 1 394        |
| Förutbetalda kostnader | 1 427        | 925          |
|                        | <b>4 223</b> | <b>2 319</b> |

## NOT 13.

## Likvida medel / Koncernintern fordran

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 50 000 tkr.

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Kassamedel            | 53 790         | 5 194         |
| Koncernintern fordran | 151 784        | 72 235        |
|                       | <b>205 574</b> | <b>77 429</b> |

## NOTER

### NOT 14.

#### Obeskattade reserver

|                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond tax 14 | 0             | 4 700         |
| Periodiseringsfond tax 15 | 2 800         | 2 800         |
| Periodiseringsfond tax 16 | 4 000         | 4 000         |
| Periodiseringsfond tax 18 | 8 200         | 8 200         |
| Periodiseringsfond tax 19 | 10 000        | 10 000        |
| Periodiseringsfond tax 20 | 14 000        | 0             |
|                           | <b>39 000</b> | <b>29 700</b> |

### NOT 15.

#### Avsättningar

|                               | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> |               |               |
| Belopp vid årets ingång       | 48 605        | 49 454        |
| Årets förändring              | 4 500         | -849          |
|                               | <b>53 105</b> | <b>48 605</b> |

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

### NOT 16.

#### Långfristiga skulder

|                          | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|--------------------------|------------------|----------------|
| <b>Kapitalbindning</b>   |                  |                |
| < 1 år                   | 230 272          | 361 000        |
| 1 - 2 år                 | 210 000          | 65 000         |
| 2 - 3 år                 | 185 500          | 285 000        |
| 3 - 4 år                 | 116 000          | 129 500        |
| 4 - 5 år                 | 293 000          | 128 500        |
|                          | <b>1 034 772</b> | <b>969 000</b> |
| <b>Räntebindningstid</b> |                  |                |
| < 1 år                   | 146 000          | 364 500        |
| 1 - 2 år                 | 285 000          | 65 000         |
| 2 - 3 år                 | 185 500          | 210 000        |
| 3 - 4 år                 | 194 500          | 129 500        |
| > 4 år                   | 223 772          | 200 000        |
|                          | <b>1 034 772</b> | <b>969 000</b> |

### NOT 17.

#### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 1 264         | 1 068         |
| Stämpelskatt                          | 607           | 607           |
| Upplupna räntekostnader               | 1 604         | 1 371         |
| Övriga upplupna kostnader             | 4 644         | 5 071         |
| Förskottsbetalda hyror                | 19 623        | 18 072        |
|                                       | <b>27 743</b> | <b>26 189</b> |

### NOT 18.

#### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                           | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut</b> |                  |                |
| Fastighetsinteckningar                                    | 1 311 512        | 971 012        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                           | <b>1 311 512</b> | <b>971 012</b> |

#### Ansvarsförbindelser

|         |     |     |
|---------|-----|-----|
| Fastigo | 264 | 233 |
|---------|-----|-----|

### 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 365.272 tkr (564.500 tkr), swappavtal om nominellt 200.000 tkr (222.000 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 prövas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Swappportföljens totala marknadsvärde uppgick till -5.787 tkr (-2.863 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 5,3 år.



## NOT 20.

## Leasing

|                                    | 2019  | 2018  |
|------------------------------------|-------|-------|
| <b>Operationella leasingavtal.</b> |       |       |
| <b>Leasingtagare</b>               |       |       |
| Nuvärde minimileaseavgifter        |       |       |
| Därav förfall inom 1 år            | 1 494 | 1 527 |
| Därav förfall mellan 1-5 år        | 418   | 1 812 |

## Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

| LÖPTID                                                       | HYRESVÄRDE<br>TKR (NUVÄRDE) | ANDEL AV TOT<br>HYRESVÄRDE % |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Kommersiella</b>                                          |                             |                              |
| Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år             | 787                         | 3                            |
| Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år | 7 780                       | 27                           |
| Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år          | 19 982                      | 70                           |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>28 549</b>               | <b>100</b>                   |
| Bostäder                                                     | 192 795                     | 100                          |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>192 795</b>              | <b>100</b>                   |
| Garage & bilplatser                                          | 7 412                       | 100                          |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>7 412</b>                | <b>100</b>                   |

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 ingår normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningsstid.

## NOT 21.

## Disposition av vinst och förlust

|                                                      | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel |                |                |
| Balanserat resultat                                  | 390 345        | 351 577        |
| Förändring uppskrivningsfond                         | 3 119          | 3 119          |
| Årets resultat                                       | 50 486         | 35 649         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>443 949</b> | <b>390 345</b> |
| disponeras enligt följande i ny räkning överföres    | 443 949        | 390 345        |

## NOT 22.

## Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera.

## NOT 23.

## 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.

## 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 78,6% av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

## STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge 2019-02-21

Vår revisionsberättelse  
har avgivits 2020-02-

Per-Åke Thall  
Ordförande

Marietta de Pourbaix-Lundin  
Vice ordförande

Ernst & Young AB

Anette Sand  
Ledamot

Robert Thorstenson  
Ledamot

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor

Anders Gillberg  
Verkställande direktör

Från vänster: Malin Söderman, Josefina Sjöblom, Robert Thorstenson, Marietta de Pourbaix-Lundin, Per-Åke Thall, Kristoffer Wilhelmsson, Anette Sand, Anders Gillberg och Nonna Karnova.





## Lekmannarevisorerna i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB  
org nr 556556-5073

### Granskningsrapport för år 2019

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträtt av EY i vår granskning.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Under året har vi genomfört en fördjupad granskning, vilken syftade till att bedöma om bolaget lever upp till kraven i dataskyddsförordningen (GDPR). Granskningen har visat att det föreligger en tillräcklig struktur avseende intern kontroll inom bolaget. Vår genomgång har visat att bolaget arbetar aktivt för att stärka den interna kontrollen inom bolagets olika verksamhetsdelar.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2019 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 24 februari 2020

Rolf Brehmer  
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder  
Lekmannarevisor











# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för år 2019. 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 2019 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 Z-U. 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 verksamhe-



ten. 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 2019 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 februari 2020

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor



## EXEMPEL PÅ FASTIGHETER





# FASTIGHETSFÖRTECKNING

|                       | ADRESS                                                                | BYGGNADSÅR | ANTAL<br>LGH | BOSTADS-<br>YTA M² | LOKAL-<br>YTA M² | TOTAL-<br>YTA M² | BRUTTO-<br>HYRA Mkr |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>HANDEN</b>         |                                                                       |            |              |                    |                  |                  |                     |
| Söderbymalm 3:20      | Källvägen 18 A-B                                                      | 1961*      | 17           | 908                | 252              | 1 160            | 1,3                 |
| Söderbymalm 3:22      | Källvägen 16 A-B                                                      | 1960*      | 18           | 978                | 148              | 1 126            | 1,3                 |
| Söderbymalm 3:320     | Källvägen 20-22                                                       | 1963*      | 36           | 1 952              | 291              | 2 243            | 2,7                 |
| Söderbymalm 3:469     | Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19                                   | 1986       | 62           | 4 046              | 1 257            | 5 303            | 9,5                 |
| Söderbymalm 3:388     | Nynäsvägen 40-44                                                      | 1968       | 46           | 4 356              | 333              | 4 689            | 5,9                 |
| Söderbymalm 3:403     | Dalarövägen 14-54                                                     | 1969       | 147          | 11 137             | 787              | 11 924           | 14,7                |
| Söderbymalm 3:403     | Dalarövägen 26A                                                       | 2010       | 34           | 1 927              | 51               | 1 978            | 3,3                 |
| Söderbymalm 3:492     | Örnens väg 22-58                                                      | 1992       | 253          | 18 948             | 538              | 19 486           | 25,5                |
| Söderbymalm 3:9       | Folkparken 1-11                                                       | 1992       | 148          | 5 088              | 2                | 5 090            | 7,3                 |
| Söderbymalm 3:493     | Folkparken 13                                                         | 1991       | 24           | 1 233              | 285              | 1 518            | 2,7                 |
| <b>Summa Handen</b>   |                                                                       |            | <b>785</b>   | <b>50 573</b>      | <b>3 944</b>     | <b>54 517</b>    | <b>74,2</b>         |
| <b>VENDELSÖ</b>       |                                                                       |            |              |                    |                  |                  |                     |
| Söderby 1:839         | Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68                                      | 1992       | 120          | 10 945             | 1 593            | 12 538           | 15,5                |
| Vendelsö 3:1246       | Skansvägen 26-30                                                      | -          | 0            | 0                  | 0                | 0                | 0,0                 |
| Vendelsö 3:153        | Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124                                     | 1950       | 11           | 607                | 701              | 1 308            | 1,7                 |
| Vendelsö 7:78         | Evabergsvägen 2-4                                                     | 1957       | 14           | 813                | 129              | 942              | 1,4                 |
| <b>Summa Vendelsö</b> |                                                                       |            | <b>145</b>   | <b>12 365</b>      | <b>2 423</b>     | <b>14 788</b>    | <b>18,6</b>         |
| <b>VEGA</b>           |                                                                       |            |              |                    |                  |                  |                     |
| Täckeråker 1:199      | Vardöv 30-36, Barentsv 107-109,<br>Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56 | 2015       | 91           | 6 020              | 24               | 6 044            | 12,4                |
| <b>Summa Vega</b>     |                                                                       |            | <b>91</b>    | <b>6 020</b>       | <b>24</b>        | <b>6 044</b>     | <b>12,4</b>         |
| <b>JORDBRO</b>        |                                                                       |            |              |                    |                  |                  |                     |
| Kalvsvik 11:2         | Moränvägen 4-42, 46-54                                                | 1966       | 165          | 12 982             | 814              | 13 796           | 16,0                |
| Kalvsvik 11:3         | Moränvägen 56-104                                                     | 1966       | 145          | 11 934             | 1 576            | 13 510           | 15,8                |
| Kalvsvik 11:3         | Moränvägen 68A-C                                                      | 2018       | 100          | 4 808              | 0                | 4 808            | 10,6                |
| Kalvsvik 11:1078      | Moränvägen 2                                                          | 1989       | 17           | 1 265              | 14               | 1 279            | 1,6                 |
| Kalvsvik 11:1080      | Moränvägen 44A-44B                                                    | 1989       | 26           | 1 939              | 3                | 1 942            | 2,3                 |
| Kalvsvik 11:1082      | Moränvägen 106-110                                                    | 1989       | 45           | 3 079              | 214              | 3 293            | 4,2                 |
| Kalvsvik 11:11        | S Jordbrovägen 27-33                                                  | 1968       | 92           | 7 745              | 157              | 7 902            | 9,3                 |
| Kalvsvik 11:12        | S Jordbrovägen 19-25 ( bilplatser)                                    | 1968       | 0            | 0                  | 0                | 0                | 0,5                 |
| Kalvsvik 11:1086      | S Jordbrovägen 19-21                                                  | 1968       | 46           | 3 836              | 31               | 3 867            | 4,6                 |
| Kalvsvik 11:1087      | S Jordbrovägen 23-25                                                  | 1968       | 42           | 3 422              | 222              | 3 644            | 4,2                 |
| Kalvsvik 11:1077      | Moränvägen 1                                                          | 1989       | 16           | 1 131              | 140              | 1 271            | 1,6                 |
| Kalvsvik 11:10        | Moränvägen 3A-C                                                       | 2018       | 129          | 6 753              | 0                | 6 753            | 14,6                |
| Kalvsvik 11:1079      | Moränvägen 5                                                          | 1989       | 13           | 1 108              | 10               | 1 118            | 1,3                 |
| Kalvsvik 11:1081      | Moränvägen 15                                                         | 1989       | 13           | 967                | 4                | 971              | 1,2                 |
| <b>Summa Jordbro</b>  |                                                                       |            | <b>849</b>   | <b>60 969</b>      | <b>3 185</b>     | <b>64 154</b>    | <b>87,8</b>         |

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

|                         | ADRESS                        | BYGGNADSÅR | ANTAL<br>LGH | BOSTADS-<br>YTA M² | LOKAL-<br>YTA M² | TOTAL<br>YTA M² | BRUTTO-<br>HYRA M² |
|-------------------------|-------------------------------|------------|--------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| VÄSTERHANINGE           |                               |            |              |                    |                  |                 |                    |
| Ribby 1:217             | Tungelstavägen 19-29          | 1966       | 117          | 8 580              | 720              | 9 300           | 10,8               |
| Ribby 1:205             | Tungelstavägen 31-37          | 1968       | 102          | 8 109              | 798              | 8 907           | 9,7                |
| Åby 1:174               | Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B | 1992       | 73           | 4 668              | 1 059            | 5 727           | 8,9                |
| Summa Västerhaninge     |                               |            | 292          | 21 357             | 2 577            | 23 934          | 29,4               |
| TUNGELSTA               |                               |            |              |                    |                  |                 |                    |
| Ålsta 3:182             | Rosgården 2-12                | 1986       | 34           | 2 333              | -                | 2 333           | 3,0                |
| Ålsta 3:184             | Rosgården 14-24               | 1987       | 34           | 2 333              | -                | 2 333           | 3,0                |
| Ålsta 3:183             | Rosgården 26-42               | 1987       | 45           | 3 115              | 82               | 3 197           | 4,0                |
| Summa Tungelsta         |                               |            | 113          | 7 781              | 82               | 7 863           | 10,0               |
| DALARÖ                  |                               |            |              |                    |                  |                 |                    |
| Dalarö 2:52             | Sagav 1-15, Verdandiv 1-51    | 1992       | 34           | 2 540              | -                | 2 540           | 3,6                |
| Dalarö 2:133, 3:72      | Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21 | 1992       | 33           | 2 348              | 656              | 3 004           | 4,2                |
| Summa Dalarö            |                               |            | 67           | 4 888              | 656              | 5 544           | 7,8                |
| UTÖ                     |                               |            |              |                    |                  |                 |                    |
| Edesnäs 4:231           | Alléviken 4                   | 2006       | 4            | 212                | -                | 212             | 0,3                |
| Summa Utö               |                               |            | 4            | 212                | 0                | 212             | 0,3                |
| Totalt Haninge Bostäder |                               |            | 2 346        | 164 165            | 12 891           | 177 056         | 240,5              |

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2019.

\* Värdeår









BOX 115, 136 22 HANINGE. TEL 08-606 89 00. [WWW.HANINGEBOSTADER.SE](http://WWW.HANINGEBOSTADER.SE)