



Haninge Bostäder AB Årsredovisning 2011



Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Styrelse.....	18
Året i korthet.....	5-7	Underskrifter.....	19
Förvaltningsberättelse.....	8-10	Revisionsberättelse.....	20
Resultaträkning.....	11	Granskningsrapport.....	21
Balansräkning.....	12-13	Bilder.....	22
Kassaflödesanalys.....	14	Fastighetsförteckning.....	23
Noter & Kommentarer.....	15-17		

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2011

- Omsättningen ökade till 169,6 mkr (155,5).
- Rörelseresultatet förbättrades till 37,5 mkr (35,3).
- Soliditeten stärktes under året till 33,3% (32,2).

Väsentliga Händelser 2011

- Ägardirektiven kompletterades med förtydligande av bolagets möjligheter till nyproduktion, försäljning och förvärv
- Fortsatta installationer av skalskydd för tryggare boende.
- Renovering av 108 st badrum i Västerhaninge.
- Påbörjad energikonvertering (från direktverkande el till vattenburen bergvärme) på Rosgården i Tungalsta
- Tillskapande av 16 nya uthyringsenheter genom ombyggnad av gemensamma utrymmen i Folkparken 3 och 9 påbörjas.
- Byte av takbeläggning på Källvägen
- Byte och ombyggnad av värmepumpsanläggningar i fastigheterna på Örnens väg och Kulfångsgatan



Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Antal fastigheter*	34	34	34	34	33
Antal lägenheter*	2032	2026	2011	2011	1987
Yta bostäder, m ² *	147584	147452	145588	145588	144355
Yta lokaler, m ² *	12524	12642	11307	11547	11262
Omflyttning, %	11.2	11.5	14.3	12.7	15.3
Omsättning, mkr	169.6	155.5	155.8	148.2	136.0
Resultat efter skatt, mkr	13.5	115.2	15.2	12.9	10.3
Soliditet, %	33.3	32.2	22.7	21.4	20.1
Avkastning, eget kapital, %	6.4	48.1	9.1	10.6	8.7
Eget kapital, mkr*	299.5	288.6	174.7	161.0	152.1
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	902.5	902.9	827.5	810.8	804.3
Underhållsåtgärder, mkr	56.5	41.9	41.9	34.2	33.0
Antal anställda	22	19	18	17	18

*) Vid årets utgång

VD har Ordet



”Efterfrågan på våra bostäder har varit fortsatt mycket hög och någon avmattning är inte i sikte, snarare tvärt om. I tider av ekonomisk oro, så som nuläget är i vår omvärld, stärker hyresrätten sin position som ett ekonomiskt hållbart och enkelt boendialternativ.”

Så har ännu ett år passerat. Ett år som inleddes med snö och kyla och där våren, liksom året innan, kom ovanligt sent. 2011 var året då Lagen om allmännyttiga bostadsföretag ersattes med en ny lag, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Den stora förändringen i lagen är att man gör ett undantag från kommunallagens självkostnadsprincip och från förbudet att driva ett företag i vinstsyfte. Med andra ord skall arbetet i ett allmännyttigt bolag bedrivas på lika villkor med den privata bostadsmarknaden och vara ekonomiskt affärsmässigt. Nåja, på riktigt lika villkor är det ju inte, då de kommunala bolagen till skillnad från de privata har snävare ramar att hålla sig inom, t.ex genom begränsad aktieutdelning och genom att upphandling av varor och tjänster huvudsakligen måste ske enligt Lagen om Offentlig Upphandling (LOU), vilket inte alltid är affärsmässigt optimalt. Här vill jag dock påpassligt nämna att Haninge Bostäder, ända sedan bolaget återköptes från staten, har arbetat med marknadsmässiga ekonomiska avkastningskrav,

lån via pantbrev mm. Förändringen för vår del innebär ett tydligare ansvar för bolagsledningen att utveckla bolaget genom köp, försäljning och nybyggnation vilket beskrivs i de nya ägardirektiven som beslutades på KF 2011-04-04.

Efterfrågan på våra bostäder har varit fortsatt mycket hög och någon avmattning är inte i sikte, snarare tvärt om. I tider av ekonomisk oro, så som nuläget är i vår omvärld, stärker hyresrätten sin position som ett ekonomiskt hållbart och enkelt boendialternativ.

Under våren genomförde vi återigen en ”Nöjd Kund” – undersökning bland våra boende. Resultatet av undersökningen visade att våra satsningar på framför allt just Trivsel och Trygghet har lönat sig. De många och värdefulla synpunkterna, både ”ris och ros”, som vi fick på köpet ligger till grund för vår fortsatta och ständiga strävan att utveckla boendet i våra bostadsområden .

I vår strävan att arbeta för en långsiktigt hållbar miljö, så har vi fortsatt med olika former av energieffektiviseringar. Bl. a har vi i våra hus i Tungelsta/Rosgården påbörjat energikonvertering från direktverkande el till vattenburen värme kopplat till bergvärmepump.

Sommarträffen med våra hyresgäster var som alltid givande och trevlig. I år stod Jordbro på tur, och vi tog många goda idéer och synpunkter från de boende med oss hem.

Under året avgick delar ur den gamla styrelsen och ersattes med nya medlemmar dels från politiken och dels från näringslivet.

Vi tackar avgående medlemmar för de gångna årens värdefulla samarbete och hälsar de nya varmt välkomna!

Med detta vill jag avslutningsvis tacka samtliga medarbetare och samarbetspartners för att under året i en kreativ och positiv anda ha utfört mycket goda arbetsinsatser! Jag ser fram emot ett lika givande och inspirerande år 2012 som det gångna året har varit!

Christoph Vejde
Verkställande Direktör

* KF = Kommunfullmäktige

Året i korthet

Januari

Vi börjar aktivt arbeta med vår nya fastighet på Vendelsövägen/ Kulfångsgatan. Vi påbörjar sista etappen av stambyten på Tungelstavägen. Totalt ska 108 badrum renoveras i år. Startmöte gällande PCB-sanering av fasadelementfogar på Dalarövägen.



Februari

Fortfarande snö i mängder och det kommer hela tiden mer. Vi skottar, sandar, och sandar och skottar igen. På kontoret arbetar vi hårt för att stänga ekonomiböckerna och göra en årsredovisning.



Mars

Anbudsöppning för byte av takbeläggning på Källvägen 16-22. Det läggs ny papp, läkt och betongpannor. Slutbesiktning för de sista badrumsrenoveringarna på Tungelstavägen etapp 1, som utfördes under 2010. Dessa blev fördröjda pga ett överklagande av offentlig upphandling med anbudsöppning i december 2009.

April

Vi träffar hyresgästerna på Dalarövägen för att gemensamt gå igenom hur lekparken ska utformas. NKL-enkät skickas ut till alla som bor hos oss för att mäta hur vårt arbete tas emot av hyresgästerna. På årets stämma väljs fem nya styrelseledamöter in i Haninge Bostäders styrelse.

Maj

All personal åker till Jordbro för att träffa våra hyresgäster på "riktigt" och höra hur de uppfattar saker som vi gör och om de tycker att vi skulle kunna göra något bättre. Där bjuder vi på kaffe, korv och lek. Slutbesiktning av PCB-sanering Dalarövägen samt startmöte av dito för Södra Jordbrovägen.



Juni

På Södra Jordbrovägen 27-29 står det nya ventilationsaggregatet (ett FTX-aggregat med roterande växlare) klart för slutbesiktning. Arbetet är en del i vår miljöinsats. Bytet innebär att vi får ett bättre luftflöde samt minskad energianvändning.



Juli

Till semestern var 66 lägenheter stambytta och klara på Tungalstavägen (av årets 108). I samband med stambyten installerar vi även separat vattenmätning i varje lägenhet. Detta gör vi för att värna om miljön genom att göra varje lägenhetsinnehavare medveten om hur mycket vatten som används och förhoppningsvis minskas vattenförbrukningen. Vatten är en ändlig resurs som vi ska vara rädda om. Hyresgästerna i Syrenen (vårt nya hus som stod färdigt 2010) debiteras sin egen vattenförbrukning. Mätningen visar att varje lägenhet i genomsnitt förbrukat drygt 6 kbm per månad. Det kan jämföras med 12 kbm som är ett lägenhetsgenomsnitt på bolagets totala vattenförbrukning.



Augusti

Precis innan sommaren fick vi ett föreläggande från Räddningstjänsten att alla trappuppgångar måste rensas på barnvagnar, cyklar, skor mm. Vi går i och med detta ut med meddelanden samt märker upp ej omhändertagna saker i trapphusen för att senare kunna forsla bort dessa. Detta är ett arbete som ständigt är aktuellt och prioriterat. Elektroniskt passersystem är nu installerats i hela området vid Tungalstavägen. Bricksystemet främjar tryggheten och gör det svårare för obehöriga att komma in i fastigheterna. Vår nya fantastiska lekplats på Dalarövägen slutbesiktigas. Här finns det senaste i lekväg samtidigt som föräldrar har en trevlig mötesplats. Stora delar av marken är belagd med ett gumminmaterial för minimerande av kroppsskador.



September

Varje uppsatt parabol ser vi som en säkerhetsrisk. På Södra Jordbrovägen löser vi detta genom att montera ett antennställ på taket där varje hyresgäst har möjlighet att hyra en antennplats. Hyresgästen står för monteringskostnaden som måste utföras av en auktoriserad firma.



Oktober

Med hjälp från arborister gjordes tidigare under året en inventering av alla våra träd. Nu tas alla sjuka och skadade träd ned. Samtidigt beskärs buskar och träd rejält för att öka trygghets- och trivselfaktorn för de boende. Mörka och skuggiga partier öppnas upp.

November

Året har kantats av sop-problem i framför allt Jordbro.

Vi kompletterar belysningen vid sophusen på Moränvägen.

Vi försöker att rondera i området för att minska nedskräpning utanför sophusen.

I Folkparken 3 och 9 påbörjas ombyggnad av gemensamma kök och uppehållsrum. Genom detta skapar vi 16 nya uthyringsenheter. I varje lägenhet görs det i ordning ett litet men effektivt kök. Vi byter ventilationsaggregaten på Nynäsvägen till nya effektiva FTX-aggregat med roterande växlare.



December

Vårt största miljöprojekt hittills är att energikonvertera vårt småhusliknande område med 113 lägenheter i Tungalsta från direktverkande el till vattenburet bergvärmesystem.

Hyresgästerna, som tidigare betalat uppvärmningen själva, får ett behagligare klimat och en mer balanserad ekonomi. Vid årets slut var 30 lägenheter helt färdiga. Sist ut på året att få elektroniskt passersystem är Folkparken 1-11. Totalt har nu ca 30% av vårt bestånd ett säkrare och tryggare låssystem.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommunalar inom Haninge kommun.

Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 34 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan vid utgången av 2011 utgörs till ca 92% av bostäder.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 37,5 Mkr (35,3). Räntebärande skulder har amorterats med 10,5 Mkr (83,6). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 33,3% (32,2). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrum i fastigheter som är byggda på 60-talet påbörjades 2005. Kvar att renovera är knappt 250 lägenheter vilka beräknas vara färdiga inom de närmsta fyra åren. Under 2011 skedde stambyte och badrumsrenoveringar i 108 (101) lägenheter på Tungelstavägen i Västerhaninge. Årets utgifter för badrumsrenoveringar uppgick till 19,4 Mkr (18,1) varav 9,0 Mkr (8,0) har aktiverats som fastighetstillgångar.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes hösten 2010 angående hyrorna för 2011. Förhandlingsuppgörelsen resulterade i en genomsnittlig höjning av bostadshyrorna med 1,99% från den 1 januari 2011. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2011 till 1 033 kr per kvm (1 005).

Antalet omflyttningar uppgick till 227 (234) vilket motsvarar 11,2% (11,5) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 11 986 Kkr (10 027).

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga vakanser avser näst intill enbart så kallade sekunda lokaler. Hyresnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 448 kr per kvm (1 403).





Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar uppgick till 104 475 Kkr (94 676) varav driftkostnader utgör 61 419 Kkr (57 638). Underhållskostnaderna uppgick till 39 916 Kkr (33 911). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	Andel
Reparationer	11 848	19
Fastighetsskötsel	11 959	20
Media (el,värme,vatten)	28 790	47
Övriga driftkostnader	8 822	14
Summa	61 419	100

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 8 277 Kkr (8 364). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/data samt marknadsföring.



Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Hyror netto, kr/m ²	1043	1019*	987	947	902
Driftkostnader, kr/m ²	384	385*	361	340	318
Underhållskostnader, kr/m ²	249	231*	206	172	172
Fastighetsskatt, kr/m ²	20	20*	22	20	23
Avkastning på totalt kapital, %	4.0	3.7	4.4	5.2	4.4
Avkastning på eget kapital, %	6.4	48.1	9.1	10.6	8.7
Direktavkastning fastigheter, %	6.3	5.8	6.6	7.2	6.4
Soliditet, %	33.3	32.2	22.7	21.4	20.1
Rörelsemarginal, %	22.1	22.7	23.5	27.5	26.4
Nettoomsättning, Mkr	169.6	155.5	155.8	148.2	136.0
Balansomslutning, Mkr	944.6	940.7	836.0	822.7	830.4
Investeringar, Mkr	19.6	149.5 ²	33.7	23.4	76.6 ¹

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

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

² Varav 124 Mkr avser förvärv av Söderby1:839

För nyckeltalsdefinitioner hänvisas till not 1.

Finansiella poster

Under året förföll fyra lån om totalt 180 710 Kkr. Dessa refinansierades med tre nya lån om 40 000, 60 000 resp 80 000 Kkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 544 273 Kkr (554 740). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 3,48%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 17.

Finanspolicy

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

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

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

Utblick mot 2012

För 2012 beräknas resultatet före finansiella poster ligga på ungefär samma nivå som 2011. Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2012 resulterade i en hyreshöjning med 2,81% från 1 januari på bilplatser och lokaler med förhandlingsklausul. Bostäderna höjs med 2,5% från 1 april.

Under 2012 genomförs en fortsatt satsning på underhåll av fastigheterna och energibesparande åtgärder.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

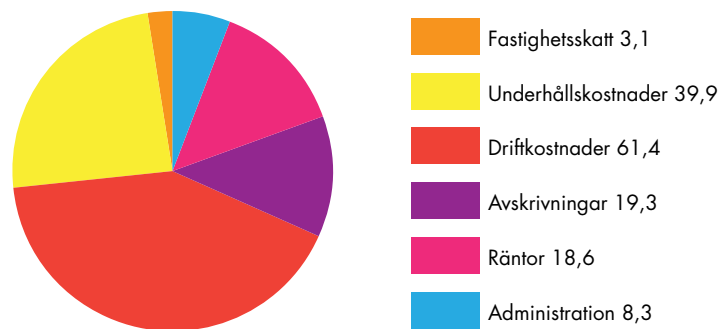
Balanserade vinstmedel	197 429 331 Kr
Årets vinst	13 479 983 Kr
Totalt	210 909 314 Kr

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

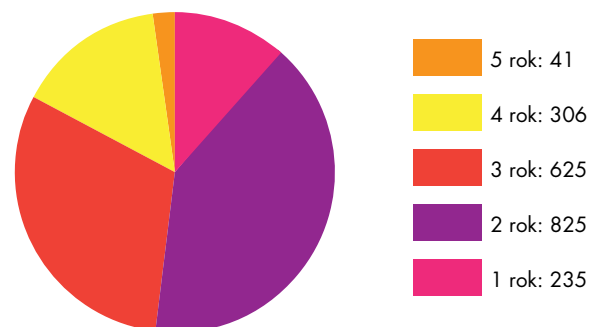
Balanseras i ny räkning:	210 909 314 Kr
--------------------------	----------------

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

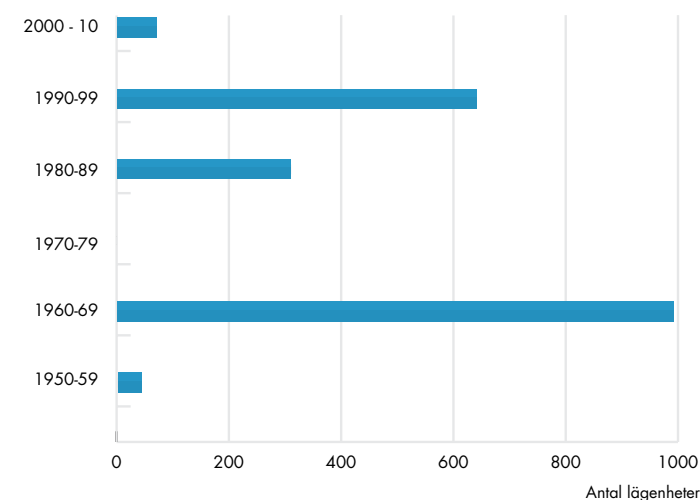
Kostnadsfördelning 2011, Mkr



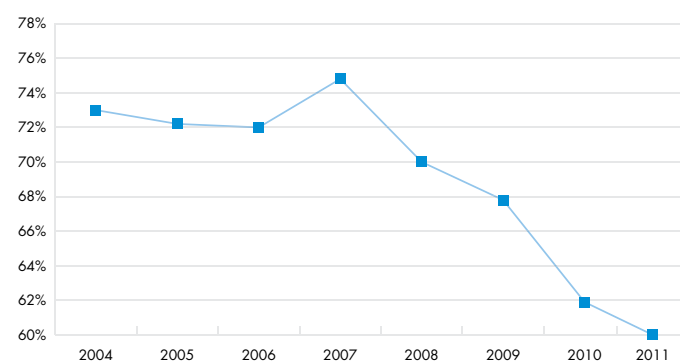
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad



Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Resultaträkning

För perioden 1/1 - 31/12 (Kkr)

	Not	2011	2010
Nettoomsättning:			
Hyresintäkter	2	168 026	153 815
Övriga förvaltningsintäkter		1 580	1 646
Summa nettoomsättning		169 606	155 461
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	3	-61 419	-57 638
Underhållskostnader		-39 916	-33 911
Fastighetsskatt		-3 140	-3 127
Avskrivningar	7, 9	-19 236	-17 077
Summa fastighetskostnader		-123 711	-111 753
BRUTTORESULTAT		45 895	43 708
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	9	-101	-91
Övriga kostnader	4	-8 277	-8 364
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-8 378	-8 455
RÖRELSERESULTAT		37 517	35 253
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	101 842
Ränteintäkter		703	70
Räntebidrag		1	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 564	-18 772
Summa finansiella poster		-17 860	83 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 657	118 408
Bokslutsdispositioner:			
Återföring periodiseringsfond		2 000	4 700
Avsättning periodiseringsfond		-3 300	-3 900
RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER		18 357	119 208
Skatt	6	-4 877	-4 035
ÅRETS RESULTAT		13 480	115 173

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2011 - 12 - 31	2010 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	748 867	750 455
Mark	8	153 621	152 407
Inventarier	9	2 114	801
Summa materiella anläggningstillgångar		904 602	903 663
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		20	20
Summa anläggningstillgångar		904 622	903 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		232	158
Kundfordringar		681	546
Skattefordringar		3 198	2 333
Övriga fordringar		2 414	2 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 101	1 069
Summa kortfristiga fordringar		7 626	6 358
Likvida medel	12	32 308	30 671
Summa omsättningstillgångar		39 934	37 029
SUMMA TILLGÅNGAR		944 556	940 712

Balansräkning

(Kkr)

Not 2011 - 12- 31 2010 - 12 - 31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	13	8 400	8 400
Överkursfond		1 702	1 702
Uppskrivningsfond		78 504	80 803
Summa bundet eget kapital		88 606	90 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		197 429	82 515
Årets resultat		13 480	115 173

Summa fritt eget kapital		210 909	197 688
--------------------------	--	---------	---------

Summa eget kapital	14	299 515	288 593
---------------------------	-----------	----------------	----------------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond		10 600	9 300
Avskrivning utöver plan		10 104	10 104

Summa obeskattade reserver	15	20 704	19 404
-----------------------------------	-----------	---------------	---------------

Avsättningar

Uppskjuten skatt	16	41 883	40 624
------------------	----	--------	--------

Skulder

Långfristiga skulder

Skuld till moderbolag		197 910	444 960
Skuld till kreditinstitut		118 133	99 633

Summa långfristiga skulder	17	316 043	544 593
----------------------------	----	---------	---------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till moderbolag	17	148 230	9 720
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	17	80 000	427
Leverantörsskulder		23 839	17 589
Övriga kortfristiga skulder		1 061	1 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 281	18 631

Summa kortfristiga skulder		266 411	47 498
----------------------------	--	---------	--------

Summa skulder		582 454	592 091
----------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		944 556	940 712
---------------------------------------	--	----------------	----------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	19	723 012	633 012
------------------------	----	---------	---------

Ansvarsförbindelser

Fastigo		161	135
---------	--	-----	-----

Kassaflödesanalys

Indirekt metod. Belopp i Kkr

	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	19 657	16 566
Betald skatt	-2 707	-3 117
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:		
Avskrivningar	19 337	17 168
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 287	30 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 268	550
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	6 250	-603
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-5 420	-4 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 849	26 156
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-20 276	-149 588
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	159 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 276	9 627
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	180 000	80 000
Amortering av skuld	-190 467	-83 585
Betalt koncernbidrag	-3 469	-1 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 936	-5 363
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 637	30 420
Likvida medel vid årets början	30 671	251
Likvida medel vid årets slut	32 308	30 671
Uppllysning om likvida medel		
Likvida medel		
Kassa och bank	32 308	30 671

Noter & Kommentarer

1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

Anläggningsstillgångar

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och uppskrivningar och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan med 2% per år på byggnadens anskaffningsvärde. På byggnadernas uppskrivna värden har avskrivningar gjorts med 2,5-4,0%. Skulle indikation om värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde.

Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöde som tillgången genererar. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet återigen överstiger tidigare bokfört värde. Företagsledning och styrelse bedömer att något nedskrivningsbehov inte föreligger för närvarande. Avskrivningar på inventarier beräknas på anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. På inventarier har avskrivningar gjorts med 20-33% per år.

Hyres- och kundfordringar

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period de hänför sig till, oavsett hur de upplånade medlen använts.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att bibehålla fastigheternas standard och tekniska nivå. Mindre reparationer redovisas som driftkostnader. Företaget kostnadsför i huvudsak samtliga utgifter för underhåll. Detta innebär att endast utgifter för värdehöjande åtgärder som förändrar fastigheternas funktion eller byggnadsstomme aktiveras.

Uppskjuten skatt

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

Nyckeltalsdefinitioner

Hyror netto

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

Driftkostnader

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

Nettoomsättning

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver

Direktavkastning fastigheter

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

Soliditet

Eget kapital plus 73,7 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Kkr	2011	2010
Hyror		
Bostäder	152 704	140 474
Lokaler	11 986	10 027
Fordonsplatser	4 981	4 496
Summa	169 671	154 997
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-106	-58
Fordonsplatser	-537	-546
Summa	-643	-604
Avgår rabatter		
Bostäder	-1 053	-733
Summa	-1 053	-733
Återvunna fordringar		
Hyres- och kundfordringar	51	155
Summa	51	155
Nettohyror		
Bostäder	151 545	139 683
Lokaler	11 986	10 027
Fordonsplatser	4 444	3 950
Övrigt	51	155
Summa nettohyror	168 026	153 815

3. Driftkostnader		
Belopp i Kkr	2011	2010
Reparationer	11 848	10 158
Värme	16 073	16 339
Vatten	5 834	5 925
El	6 883	6 540
Övrig fastighetsskötsel	11 959	9 523
Lokal administration	5 602	5 694
Övriga driftkostnader	3 220	3 459
Summa	61 419	57 638
4. Ersättning till revisorer		
Belopp i Kkr	2011	2010
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	25	25
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB revisionsuppdrag	144	155
andra uppdrag	-	20
Övriga revisorer revisionsuppdrag	22	21
Summa	191	221
5. Resultat från andelar i koncernföretag		
Inga försäljningar har skett under året.		
Belopp i Kkr	2011	2010
Försäljningsintäkter	-	160 000
Bokat värde fastigheter	-	-57 456
Övriga försäljningsomkostnader	-	-702
Summa försäljningsvinst	0	101 842
6. Skatt på årets resultat		
Belopp i Kkr	2011	2010
Aktuell skatt	2 707	3 126
Skatt avseende koncernbidrag	912	468
Justering av aktuell skatt för tidigare år	-	.9
Uppskjuten skatteintäkt	-1 109	-1 654
Uppskjuten skattekostnad	2 367	2 104
Summa	4 877	4 035
7. Byggnader		
Belopp i Kkr	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	778 935	719 424
Pågående ombyggnad	7 578	-
Årets aktivering	9 670	24 061
Årets förvärv	-	100 464
Årets försäljningar	-	-65 014
Utgående anskaffningsvärde	796 183	778 935
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 854	-104 132
Årets försäljningar	-	11 810
Årets avskrivningar	-15 718	-13 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 572	-105 854
Ingående uppskrivningar	77 374	80 492
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	74 256	77 374
Utgående planenligt restvärde	748 867	750 455

8. Mark & markanläggning			
Belopp i Kkr	2011	2010	
<i>Mark</i>			
Ingående anskaffningsvärde		152 407	131 714
Årets förvärv		-	2 494
Årets försäljningar		-	-4 248
Utgående anskaffningsvärde		152 407	152 407
<i>Markanläggning</i>			
Ingående anskaffningsvärde		-	-
Årets förvärv		1 219	-
Utgående anskaffningsvärde		1 219	0
Ingående ackumulerade avskrivningar		-	-
Årets avskrivningar		-5	-
Utgående ackumulerade avskrivningar		-5	0
Utgående planenligt restvärde	153 621		152 407
9. Inventarier			
Belopp i Kkr	2011	2010	
Ingående anskaffningsvärde	4 347	4 564	
Årets inköp	1 809	121	
Årets försäljning och utrangering	-1 167	-338	
Utgående anskaffningsvärde	4 989	4 347	
Ingående avskrivningar	-3 546	-3 365	
Årets avskrivningar	-496	-518	
Försäljning och utrangering	1 167	337	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 875	-3 546	
Utgående planenligt restvärde	2 114	801	
10. Finansiella anläggningstillgångar			
Belopp i Kkr	Antal andelar	2011	2010
Andra långfristiga värdepappersinnehav			
-SABO Husbyggnadsförsäkrings AB	90	20	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		20	20
11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Belopp i Kkr	2011	2010	
Upplupna intäkter	1 101	939	
Förutbetalda kostnader	-	130	
Summa	1 101	1 069	
12. Likvida medel			
Likvida medel utgörs av kassa och bank. Av beloppet avser 27 447 Kkr (14 325) koncernkonto, Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter, som ej ingår i likvida medel, uppgår till 40 000 Kkr.			
13. Aktiekapital			
84 000 st aktier.			
(Samtliga aktier har samma röstvärde och rättigheter till utdelning. Aktiekapitalet är till fullo inbetalt)			

14. Förändring av eget kapital					
Belopp i Kkr	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	8 400	1 702	80 803	82 515	173 420
Förändring av uppskrivningsfond			-2 298	2 298	-
Vinstdisposition enligt beslut av årets bolagsstämma:				115 173	115 173
Lämnat koncernbidrag exkl skatt				-2 557	-2 557
Årets resultat				13 478	13 478
Belopp vid årets utgång	8 400	1 702	78 505	210 907	299 514
Årets förändring av uppskrivningsfonden motsvarar 73,7% av årets planliga avskrivningar					

15. Obeskattade reserver		
Belopp i Kkr	2011	2010
Avskrivningar över plan	10 104	10 104
Avsättning till periodiseringsfond tax 06	-	2 000
Avsättning till periodiseringsfond tax 10	3 400	3 400
Avsättning till periodiseringsfond tax 11	3 900	3 900
Avsättning till periodiseringsfond tax 12	3 300	-
Summa	20 704	19 404

16. Uppskjuten skatt		
Belopp i Kkr	2011	2010
Belopp vid årets ingång	40 624	40 174
Årets förändring	1 258	450
Belopp vid årets utgång	41 883	40 624
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder hänförliga till anläggningstillgångar.		

17. Långfristiga skulder		
Specifikation över ränteförfallstruktur		
Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel av lån
< 1 år	211 640	38,9%
1 - 2 år	0	0,0%
2 - 3 år	69 633	12,8%
3 - 4 år	51 000	9,4%
4 - 5 år	40 000	7,3%
> 5 år	172 000	31,6%
	544 273	100,0%

Specifikation över förfallotidpunkter		
Kapitalbindning	Lånebelopp	Andel av lån
<1år	228 230	41,9%
1-2 år	147 910	27,2%
2-3 år	118 723	21,8%
3-4 år	49 410	9,1%
	544 273	100,0%

18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Belopp i Kkr	2011	2010
Upplupna räntor	707	893
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 158	892
Förskottsbetalda hyror	10 322	10 445
Stämpelskatt	434	4 047
Övrigt	660	2 354
Summa	13 281	18 631

19. Ställda säkerheter		
Belopp i Kkr	2011	2010
Avseende långfristiga skulder:		
Fastighetsinteckningar	723 023	633 012
Summa	723 012	633 012

20. Personal		
Belopp i Kkr	2011	2010
Medelantalet anställda		
Antal män	17	15
Antal kvinnor	5	4
Summa	22	19
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	1 340	1 170
Övriga anställda	7 781	7 221
Summa	9 121	8 391
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	781	682
Övriga anställda	3 084	2 752
Summa	3 865	3 434
Varav pensionskostnader		
Styrelse och VD	360	326
Övriga anställda	639	532

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

21. Könsfördelning i företagsledning		
	2011	2010
Könsfördelning i företagets styrelse angivet i procent:		
Kvinnor	38	50
Män	62	50
Könsfördelning i företagsledningen angivet i procent:		
Kvinnor	33	33
Män	67	67

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

Styrelse, VD & Revisorer

Fotograf: Sara Igglund



Från vänster, Anette Sand, Kerstin Hedin, Robert Thorstenson, Kristoffer Wilhelmsson, Marietta de Pourbaix-Lundin, Andreas Ribbefjord, Ove Schramm, Patrik Derk, Christoph Vejde.

STYRELSE

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)
ordförande

Kerstin Hedin (s)
vice ordförande

Anette Sand
ledamot

Robert Thorstenson
ledamot

VD
Christoph Vejde

REVISORER

Auktoriserad revisor Claes Wallman från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lekmannarevisor Henrik Olstrup (mp)
Lekmannarevisor Tony Evervall (s)

SUPPLEANTER

Andreas Ribbefjord (fp)

Ove Schramm (s)

Patrik Derk

Kristoffer Wilhelmsson

Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2012-03-15



Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande



Kerstin Hedin
vice ordförande



Anette Sand
ledamot



Robert Thorstenson
ledamot



Christoph Vejde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-03-22
Den avviker från standardutformningen.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Claes Wallman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för år 2011. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8–19.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Haninge Bostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Haninge Bostäder AB för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelsens ledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om styrelsens ledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Jag vill fästa uppmärksamhet på att bolaget under året har lämnat ett koncernbidrag till moderbolaget på 2 557 tkr netto efter beaktande av skatteeffekten. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns en begränsning rörande värdeöverföring som i Haninge Bostäders AB:s fall innebär att värdeöverföringen inte får överstiga 380 tkr. Den lämnade värdeöverföringen överstiger begränsningen med 2 177 tkr. Jag bedömer dock inte att detta medfört någon skada för bolaget och därmed inte påverkat mitt uttalande avseende ansvarsfriheten.

Huddinge den 22 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Claes Wallman
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2011

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente 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 vid två tillfällen träffat bolagets ledning och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vidare har vi 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.

Enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag finns regler för begränsning av möjligheter till värdeöverföringar från sådana bolag. Lagen trädde i kraft från den 1 januari 2011. Haninge Bostäder har år 2011 enligt direktiv från ägaren, överfört 3 469 tkr i koncernbidrag till ägarbolaget Haninge kommun Holding AB. Detta belopp överstiger det belopp som enligt lagens paragraf 3 är tillåtet och som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. För övrigt kan värdeöverföring ske enligt paragraferna 4 och 5 i lagen. Dessa behandlar utdelning av reavinster vid försäljning av fastigheter och utdelning som faller inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det saknas tydliga underlag som styrker att utdelningen är försvarlig mot bakgrund av kraven i paragraferna 4 och 5. Bolaget behöver tillsammans med ägaren noga utreda om nuvarande utdelningsrutiner är förenliga med lagens krav.

Utöver vad som framgår ovan om värdeöverföring från bolaget bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig

Haninge den 2012 - 03 - 14


Tony Evervall
Lekmannarevisor


Henrik Olstrup
Lekmannarevisor



Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostads- yta m ²	Lokal- yta m ²	Total- yta m ²	Brutto- hyra Mkr
Handen							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961	17	908	218	1 126	1.1
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960	18	978	87	1 065	1.0
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963	36	1 952	94	2 046	2.0
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	7.3
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	324	4 680	4.4
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	777	11 913	12.1
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	2.8
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	322	19 269	21.9
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	138	4 874	-	4 874	5.9
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2.1
Summa Handen			775	50 356	3 415	53 771	60.6
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10942	1485	12 427	13.3
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	-	0	0	0	0	0.0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1308	1.3
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	133	945	1.0
Summa Vendelsö			145	12 361	2 319	14 680	15.6
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	839	13 822	13.2
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 580	13 514	13.3
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1.4
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	-	1 939	2.1
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	3.6
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	7.1
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25	1968	86	7 060	492	7 552	6.8
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1.5
Kalsvik 11:10	Moränvägen 1A-3	1968	18	1 415	158	1 573	1.5
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1.1
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	2	969	1.0
Summa Jordbro			636	50 624	3 614	54 238	52.6
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	669	9 249	8.7
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	809	8 918	8.2
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	8.3
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 537	23 893	25.2
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2.4
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2.4
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3.3
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	8.1
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3.2
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	531	2 879	3.6
Summa Dalarö			67	4 888	531	5 419	6.8
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0.2
Totalt Haninge Bostäder			2 032	147 584	12 524	160 108	169.1

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2011.

HANINGE

-Med naturen runt knuten



I Haninge finns naturen på nära håll. Här ligger havet inpå knutarna och den allra finaste delen av Stockholms skärgård. I Haninge finns också Tyresta Nationalpark där du kan ströva i timtal i genuin urskog längs välordnade vandringsleder. I denna fantastiska kommun äger och förvaltar Haninge Bostäder AB fastigheter med 2032 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



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