



Haninge Bostäder AB
Årsredovisning 2012



Innehållsförteckning

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

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2012

- Omsättningen ökade till 175,3 mkr (169,6).
- Rörelseresultatet förbättrades till 38,5 mkr (37,5).
- Soliditeten stärktes under året till 35,4 % (33,3).

Väsentliga Händelser 2012

- Fortsatta installationer av skalskydd för tryggare boende.
- Renovering av 71 st badrum i Handen och Vendelsö
- Färdigställd Energikonvertering (från direktverkande el till vattenburen bergvärme) på Rosgården i Tungalsta.
- Färdigställt 16 nya uthyrningsenheter genom ombyggnad av gemensamma utrymmen i Folkparken 3 och 9
- Förvärv av aktiebolaget Vega Norra Parken AB
- Byte och ombyggnad av ventilationsanläggningar i fastigheterna på Nynäsvägen, Rosgården och Södra Jordbrovägen.



Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Antal fastigheter*	34	34	34	34	34
Antal lägenheter*	2042	2032	2026	2011	2011
Yta bostäder, m ² *	147798	147584	147452	145588	145588
Yta lokaler, m ² *	12513	12524	12642	11307	11547
Omflyttning, %	10.8	11.2	11.5	14.3	12.7
Omsättning, mkr	175.3	169.6	155.5	155.8	148.2
Resultat efter skatt, mkr	19.2	13.5	115.2	15.2	12.9
Soliditet, %	35.4	33.3	32.2	22.7	21.4
Avkastning, eget kapital, %	6.2	6.4	48.1	9.1	10.6
Eget kapital, mkr*	316.4	299.5	288.6	174.7	161.0
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	904.8	902.5	902.9	827.5	810.8
Underhållsåtgärder, mkr	61.4	56.5	41.9	41.9	34.2
Antal anställda	23	22	19	18	17

*) Vid årets utgång

VD har Ordet



Tänk att hyresrätten under 2012 äntligen fått ett förnyat intresse i nyproduktionen. Detta är glädjande för alla bostadssökande i framförallt i Stockholm, dit allt fler söker sig för en permanent lösning för arbete och boende. Bara till Haninge Kommun inflyttar mellan 1000-1500 personer varje år.

Hur alla dessa människor har lyckats lösa sitt boende är för mig en gåta då regionens nyproduktion inte på långa vägar har kunnat balansera mot denna immigration. Det har dock skett nyproduktion men då framförallt av bostadsrätter, som varit mer lönsamma att uppföra än hyresrätter. Den låga räntan samt höga försäljningsvinster har lockat till uppförandet av bostadsrätter, men sedan bankerna har skruvat upp sina marginaler samtidigt som kraven på maxbelåning och amortering har skärpts så har det blivit allt svårare att finna köpare till dessa lägenheter. Detta i kombination med en liberalare syn på hyressättning av nyproduktionen kan vara skälet till att fler hyresrätter än på många år är under produktion eller planerade att uppföras. Haninge Bostäder har själva ingått ett avtal om att uppföra 91 hyreslägenheter i Vega, där kommunen genom sina nya detaljplaner ger möjlighet för upp till 3000 nya bostäder. Det symboliska spadtaget togs för såväl nya Vega stadsdel som för vårt byggprojekt strax före jul, vilket känns oerhört positivt för oss som allmännyttigt bostadsbolag och för kommunen i sin helhet. Byggstart sker i april 2013 med inflyttning under 2014. Förväntad kostnad för underhåll beräknas därefter plana ut. Under året har vi agerat mer proaktivt genom att begära planändring för nya framtida bostäder såväl i Jordbro som utmed Dalarövägen i centrala Handen.

Inte många allmännyttiga bostadsbolag har kommit så långt med stambyten av 60 och 70-talens miljonprogramens fastigheter som vi har gjort. Genom att stambyta ca 100 lägenheter per år sedan 2005 har vi nu endast två fastigheter kvar att åtgärda. Den ena av dessa stambyts 2013 och den andra under 2014. Förväntad kostnad för underhåll beräknas därefter plana ut. Stambyten är besvärliga för våra hyresgäster då vi gör det med kvarboende. Vår strävan har dock alltid varit att göra allt som står i vår makt för att göra det så bra som möjligt för de boende.

Våra ansträngningar för att minska energianvändningen i våra fastigheter har givit effekt och vi är idag ett av de allmännyttiga bolagen i landet med lägst energianvändning per kwm uppvärmd yta viktat till beståndets ålderssammansättning. Ett spännande projekt som genomfördes under året var att konvertera vårt bostadsområde i Tungelsta från värme via direktverkande elradiatorer till värme via vattenradiatorer och bergvärmepumpar. Nu riktar jag blicken framåt mot det nya året och mot nya spännande och inspirerande aktiviteter för att ytterligare stärka varumärket Haninge Bostäder som ett självklart valalternativ när man söker bostad i Haninge Kommun.

Christoph Vejde
VD

Året i korthet

Januari

I Folkparken 3 och 9 fortsätter förvandlingen av studentlägenheternas gemensamma kök och uppehållsrum till nya lägenheter. Allt löper på enligt plan. Vi fortsätter hyresförhandling med Hyresgästföreningen avseende hyror för 2012.



Februari

En brand startade i en lägenhet på Folkparken 9. En lägenhet totalförstördes och grannlägenheten samt korridoren fick rök- och vattenskador. Tack och lov blev det inga allvarliga personskador och branden kunde stoppas. Årets första stambyten sätts igång. Det är 44 lägenheter på Nynäsvägen som är först ut i år. Denna fastighet är troligen den mest kostsamma pga att det är många våtutrymmen som måste göras i ordning (badrum, toalett, grovkök mm). Dessutom har en del lägenheter en uthyrningsdel med egen toalett och dusch. I slutet av månaden startades ett programarbete för att planändra fastigheten Söderbymalm 3:403 samt Kalvsvik 11:3 och 11:10. Detta för att möjliggöra förtätning av lägenheter på egen mark.



Mars

För att vi ska kunna komma längre i vår energieffektiveringsinsats startade vi upp ett massivt byte av lägenheters elmätare. Vi kan nu fjärravläsa förbrukad el per lägenhet i Jordbro. Under månaden är skalskydd och passersystemet installerat och klart i fastigheterna Kalvsvik 11:2 och 11:3. Bricksystemet främjar tryggheten och gör det svårare för obehöriga att komma in i fastigheterna. För att komma tillrätta med vårt ständigt återkommande sopproblem i Jordbro stänger vi alla grovsoprum utom ett som vi bemannar en dag i veckan.



April

I slutet av april är stambytena på Nynäsvägen i stort sett klara. Samtidigt med stambyten passade vi även på att ersätta det gamla frånluftssystemet till ett nytt modernt och effektivt balanserat system med återvinning. Årets stämma hålls som vanligt på Haninge Kommuns ägda fastighet Årsta slott. Stämman löper på väl och styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Maj

All personal åker till Semaforen, dvs Kulfångsgatan/Vendelsövägen i Vendelsö, för att träffa våra hyresgäster och höra hur de uppfattar saker som vi gör och om de tycker att vi skulle kunna göra något på annat vis. Samtidigt passar vi på att bjuda på kaffe, korv och frågesport. Under maj månad blir vi färdiga med installation av elektroniskt nyckelsystem och porttelefoner på Örnens väg. I stället för att alla hyresgäster måste ta sig till vårt huvudkontor åker vi ner till fastigheten för att dela ut nyckelbrickor på plats. Vi passar samtidigt på att inspektera den nya lekplatsen.

Juni

Under juni-juli byter vi alla motorvärmare på Rosgården för att kunna eldebitera hyresgästerna för den el de nyttjar. Detta gör vi för att förhoppningsvis minska energianvändningen.

Juli

Sommar och semester. Många av Haninge Bostäders personal har nu semester. Vi har dock alltid bemanning för att lösa de frågor och problem som uppkommer under sommaren.



Augusti

Äntligen dags för slutbesiktningen av energikonverteringen i Rosgården. Ett arbete som nästan pågått under 10 månader har slutförts. Vi har ersatt direktverkande el till vattenburen bergvärme vilket ger ett tryggare boende då värmen numer ingår i hyran. Under året har det lagts mycket tid och tanke på hur vi kan minska energiförbrukningen. Ett led i detta arbete är att se över och effektivisera våra värmesystem. I augusti byttes och injusterades ventilationsaggregaten på Södra Jordbrovägen 19-33. Bytet innebär att vi får ett bättre luftflöde samt minskad energianvändning.

September

En fin men kall eftermiddag har vi tagit med grillen till Rosgården för att bjuda våra hyresgäster på korv och kaffe. Samtidigt pratar vi med hyresgästerna hur de upplevt energikonverteringen. Vad vi gjort bra samt det som fungerade mindre bra. Dessa synpunkter är otroligt viktiga för oss i vårt framtida arbete med andra projekt. Under denna träff samlade vi även in förslag på önskad förändring av lekplatsen.

För att kunna ge våra hyresgäster den bästa servicen med kunnig personal hänvisar vi numer alla besök till vårt huvudkontor. Där har vi resurser att hjälpa alla kunder med både tekniska och administrativa frågor.

Oktober

Nu pågår byte av alla köksluckor på Dalarövägen. De som byts ut är originalluckor från när husen byggdes, dvs från slutet av 60-talet.

November

Redan nu måste vi förbereda nästa års badrumsrenovering. Vi har ett startmöte med våra hyresgäster på Södra Jordbrovägen 27-33 där vi informerar om vad stambytet 2013 kommer att innebära.

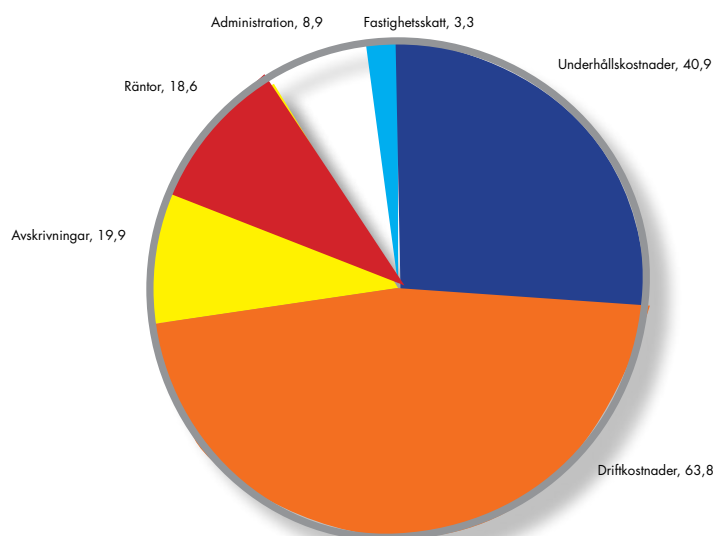


December

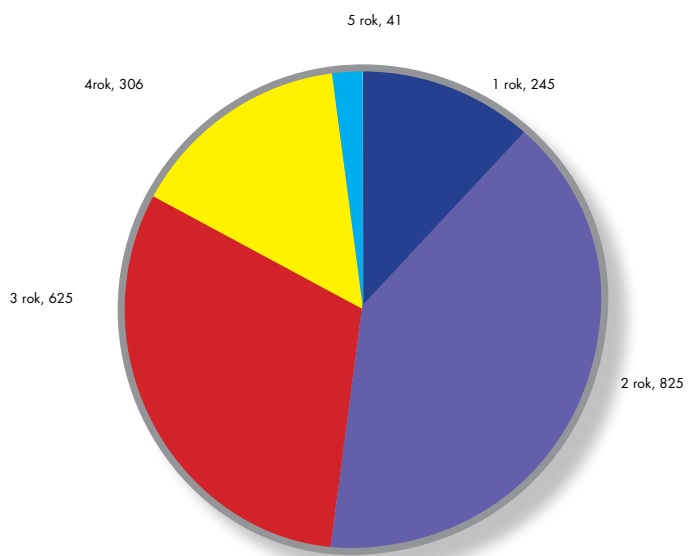
I början av december blir vi inbjudna till invigningen av Vegastaden. Denna vackra vinterdag tog Kommunstyrelsens ordförande, stadsbyggnadsnämndens ordförande samt Kommunfullmäktiges ordförande tillika Haninge Bostäders styrelseordförande tillsammans ett symboliskt första spadtag av stadsdelen Vega. I mitten av december köper vi bolaget Vega Norra Parken AB som innehåller ett projekt att uppföra 91 lägenheter i Vegastaden. Det känns extra roligt att vi nu

kan starta nästa år med att planera för nya, fina lägenheter i en kommun där vi ser att behovet av lägenheter ökar var dag. Nästan det sista som hände detta år var att det snöade enorma mängder på kort tid. Snöskottare hann inte med och det fanns ingen möjlighet att få tag på personal som kunde ta bort snön från våra tak. Detta gjorde att en del av takplåten på en garagelänga gav vika och flera hyresgäster fick sina bilar skadade.

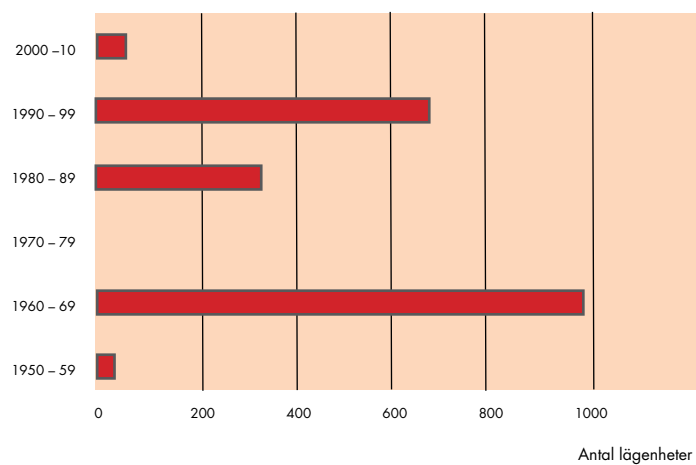
Kostnadsfördelning 2012, Mkr



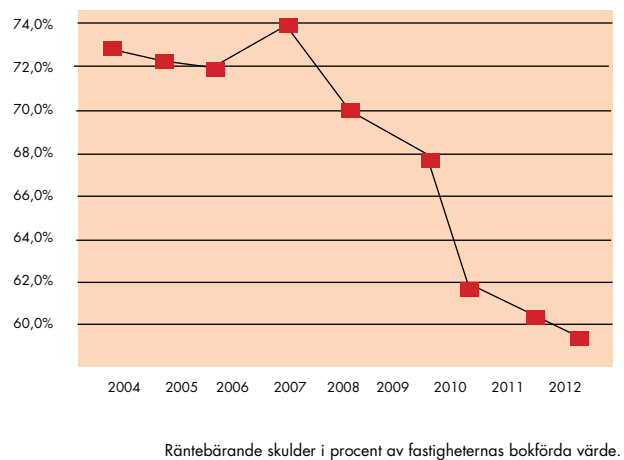
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, organisationsnummer 556556-5073, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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

Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 34 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan vid utgången av 2012 utgörs till ca 92% av bostäder.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 38,5 Mkr (37,5). Räntebärande skulder har amorterats med 7,8 Mkr (10,5). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 35,4% (33,3). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till minst 25%.

Det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrum i fastigheter som är byggda på 60-talet påbörjades 2005. Kvar att renovera är 178 lägenheter vilka beräknas vara färdiga vid utgången av 2014. Under 2012 skedde stambyte och badrumsrenoveringar i 71 (108) lägenheter på Nynäsvägen i Handen och på Evabergsvägen samt Djurgårdsvägen båda i Vendelsö. Årets utgifter för badrumsrenoveringar uppgick till 23,8 Mkr (19,4) varav 6,8 Mkr (9,0) har aktiverats som fastighetstillgångar. Under året har en genomlysning av arbetsmiljön och bolagets organisation gjorts vilket har medfört omställningskostnader som belastar årets resultat.

Ett aktiebolag innehållande ett byggprojekt förvärvades. Bolaget ska uppföra 91 lägenheter i det nya området Vega. Aktiebolaget skall fusioneras in i Haninge Bostäder under 2013.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes hösten 2011 angående hyrorna för 2012. Förhandlingsuppgörelsen resulterade i en hyreshöjning med 2,81% från 1 januari på bilplatser och lokaler med förhandlingsklausul. Bostäderna höjdes med 2,5% från 1 april.

Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2012 till 1 072 kr per kvm (1 033).

Antalet omflyttningar uppgick till 220 (227) vilket motsvarar 10,8% (11,2) av lägenhetsbeståndet.

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 12 698 Kkr (11 986).

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 1 454 kr per kvm (1 448).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar uppgick till 107 935 Kkr (104 475) varav driftkostnader utgör 63 805 Kkr (61 419). Underhållskostnaderna uppgick till 40 855 Kkr (39 916). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan

Driftkostnader	KKR	Andel
Reparationer	11 789	18
Fastighetsskötsel	10 719	16
Media (el, värme, vatten)	30 579	50
Övriga driftkostnader	10 718	16
Summa	63 805	100

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 8 934 Kkr (8 277). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/data samt marknadsföring.



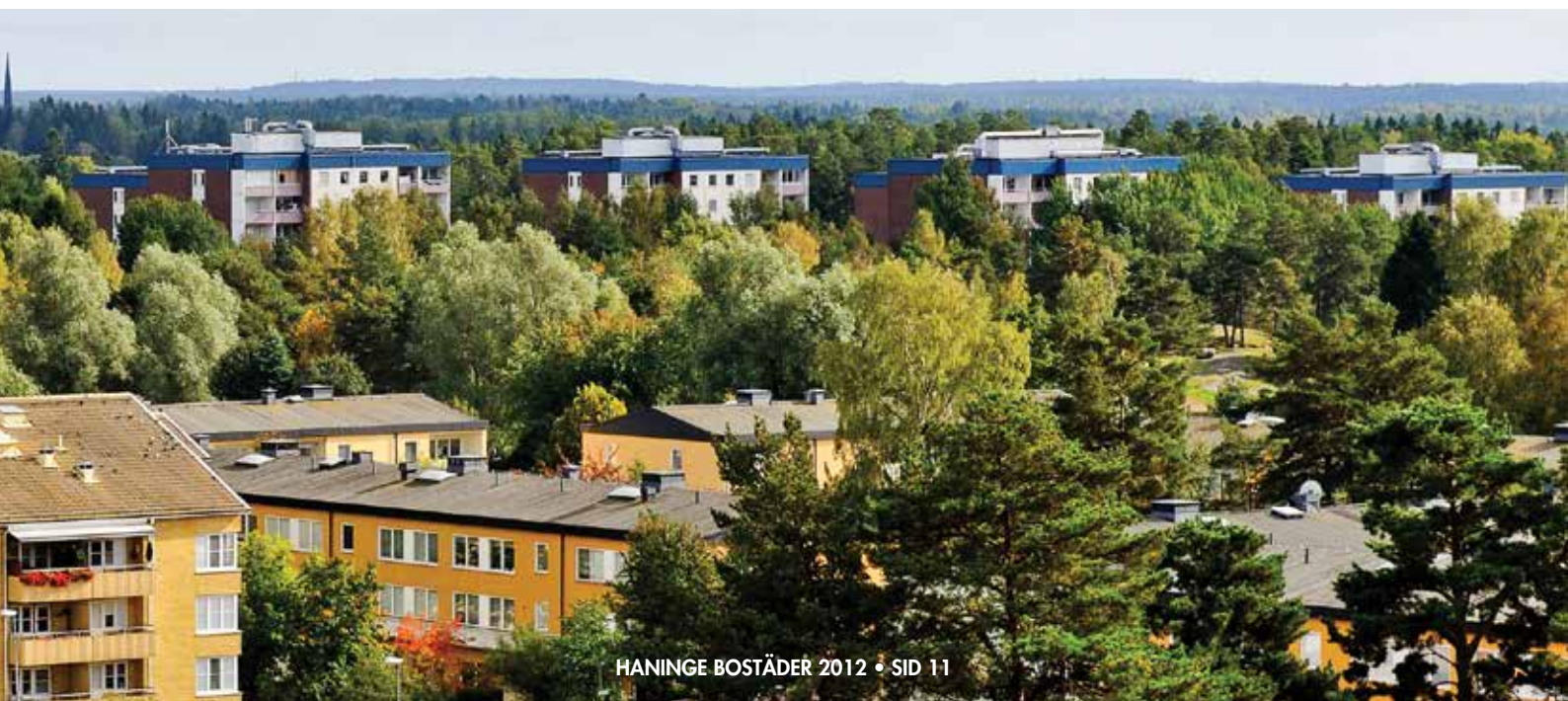


Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Hyror netto, kr/m ²	1078	1043	1019*	987	947
Driftkostnader, kr/m ²	399	384	385*	361	340
Underhållskostnader, kr/m ²	255	249	231*	206	172
Fastighetsskatt, kr/m ²	20	20	20*	22	20
Avkastning på totalt kapital, %	4.1	4.0	3.7	4.4	5.2
Avkastning på eget kapital, %	6.2	6.4	48.1	9.1	10.6
Direktavkastning fastigheter, %	6.5	6.3	5.8	6.6	7.2
Soliditet, %	35.4	33.3	32.2	22.7	21.4
Rörelsemarginal, %	22.0	22.1	22.7	23.5	27.5
Nettoomsättning, Mkr	175.3	169.6	155.5	155.8	148.2
Balansomslutning, Mkr	947.6	944.6	940.7	836.0	822.7
Investeringar, Mkr	22.4	19.6	149.5 ¹	33.7	23.4

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

¹Varav 124 Mkr avser förvärv av Söderby1:839

För nyckeltalsdefinitioner hänvisas till not 1.



Finansiella poster

Under året förföll tre lån om totalt 178 820 Kkr. Dessa refinansierades med två nya lån om 80 000 resp 98 820 Kkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 536 446 Kkr (544 273). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 3,25%. 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.*

Cirka 45% av finansieringen för Haninge Bostäder sker genom Haninge kommun Holding AB som är förpliktigt att följa Haninge Bostäder AB:s finanspolicy.

Utblick mot 2013

För 2013 beräknas resultatet före finansiella poster ligga på ungefär samma nivå som 2012. Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Hyresförhandlingarna för 2013 resulterade i en hyreshöjning med 3,32% från 1 januari på lokaler med förhandlingsklausul. Bostäderna höjs från 1 april med 20,50 kr/kvm och år vilket motsvarar 1,94%.

Planerad byggstart i april för de 91 lägenheterna i området Vega samt fortsatt satsning på underhåll och energibesparande åtgärder på våra övriga fastigheter.

Styrelse, VD och revisorer

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

Ledamöter:

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

Suppleanter:

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

Revisorer:

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	204 320 383 Kr
Årets vinst	19 177 662 Kr
Totalt	223 498 045 Kr

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

Balanseras i ny räkning: 223 498 045 Kr

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



Resultaträkning

För perioden 1/1 - 31/12 (Kkr)

	Not	2012	2011
Nettoomsättning:			
Hyresintäkter	2,5	173 695	168 026
Övriga förvaltningsintäkter		1 604	1 580
Summa nettoomsättning		175 299	169 606
Fastighetskostnader:			
Driftkostnader	3,5	-63 805	-61 419
Underhållskostnader		-40 855	-39 916
Fastighetsskatt		-3 275	-3 140
Avskrivningar	7,8,9	-19 769	-19 236
Summa fastighetskostnader		-127 704	-123 711
BRUTTORESULTAT		47 595	45 895
Centrala administrations- och försäljningskostnader:			
Avskrivningar	9	-157	-101
Övriga kostnader	4	-8 934	-8 277
Summa centrala administrations- och försäljningskostnader		-9 091	-8 378
RÖRELSERESULTAT		38 504	37 517
Ränteintäkter		459	703
Räntebidrag		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 619	-18 564
Summa finansiella poster		-18 160	-17 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 344	19 657
Bokslutsdispositioner:			
Återföring periodiseringsfond		0	2 000
Avsättning periodiseringsfond	15	-3 700	-3 300
RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER		16 644	18 357
Årets Skatt	6	2 534	-4 877
ÅRETS RESULTAT		19 178	13 480

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2012 - 12 - 31	2011 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	751 199	741 289
Mark	8	153 560	153 621
Inventarier	9	2 274	2 114
Pågående ombyggnad	7	0	7 578
Summa materiella anläggningstillgångar		907 033	904 602
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		70	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		70	20
Summa anläggningstillgångar		907 103	904 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		196	232
Kundfordringar		265	681
Skattefordringar		2 991	3 198
Koncernintern fordran	12	33 736	32 296
Övriga fordringar		2 318	2 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	973	1 101
Summa kortfristiga fordringar		40 479	39 922
Likvida medel		16	12
Summa omsättningstillgångar		40 495	39 934
SUMMA TILLGÅNGAR		947 598	944 556

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2012 - 12- 31	2011 - 12 - 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	8 400	8 400
Överkursfond		1 702	1 702
Uppskrivningsfond		82 787	78 504
Summa bundet eget kapital		92 889	88 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		204 318	197 429
Årets resultat		19 178	13 480
Summa fritt eget kapital		223 496	210 909
Summa eget kapital	14	316 385	299 515
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		14 300	10 600
Avskrivning utöver plan		10 104	10 104
Summa obeskattade reserver	15	24 404	20 704
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	16	35 562	41 883
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skuld till moderbolag		145 260	197 910
Skuld till kreditinstitut		198 026	118 133
Summa långfristiga skulder	17	343 286	316 043
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till moderbolag	17	96 660	148 230
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	17	96 500	80 000
Leverantörsskulder		19 877	23 839
Övriga kortfristiga skulder		959	1 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 965	13 281
Summa kortfristiga skulder		227 961	266 411
Summa skulder		571 247	582 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		947 598	944 556
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	19	723 012	723 012
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		182	161

Kassaflödesanalys

Indirekt metod. Belopp i Kkr

	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 344	19 657
Betald skatt	-2 964	-2 707
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m m:		
Avskrivningar	19 926	19 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 306	36 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-558	-2 947
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-3 962	6 250
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	582	-5 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 368	34 170
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-22 452	-20 276
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-50	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	95	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 407	-20 276
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	178 820	180 000
Amortering av skuld	-186 647	-190 467
Betalt koncernbidrag	-3 130	-3 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 957	-13 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	4	-42
Likvida medel vid årets början	12	54
Likvida medel vid årets slut	16	12
Uppllysning om likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	16	12

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 hänförs 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 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.

Koncernredovisning

Med stöd av Årsredovisningslagens 7 kap 2§ upprättas inte koncernredovisning. Moderföretaget i den största koncern som Haninge

Bostäder AB ingår i, och som upprättar koncernredovisning är Haninge kommun Holding AB, org.nr 556649-2012, med säte i Haninge.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyror netto

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

Driftkostnader

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

Nettoomsättning

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus 78 procent av obeskattade reserver (fg år 73,7%)

Direktavkastning fastigheter

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

Soliditet

Eget kapital plus 78% procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning. (fg år 73,7%)

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

2. HYRESINTÄKTERNAS FÖRDELNING

Belopp i Kkr	2012	2011
Hyror		
Bostäder	157 548	152 704
Lokaler	12 697	11 986
Fordonsplatser	5 144	4 981
Summa	175 389	169 671
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-363	-106
Fordonsplatser	-521	-537
Summa	-884	-643
Avgår rabatter		
Bostäder	-853	-1 053
Summa	-853	-1 053
Återvunna fordringar		
Hyres- och kundfordringar	43	51
Summa	43	51
Nettohyror		
Bostäder	156 332	151 545
Lokaler	12 697	11 986
Fordonsplatser	4 623	4 444
Övrigt	43	51
Summa nettohyror	173 695	168 026

3. Driftkostnader		
Belopp i Kkr	2012	2011
Reparationer	11 789	11 848
Värme	17 223	16 073
Vatten	6 491	5 834
El	6 865	6 883
Övrig fastighetsskötsel	10 719	11 959
Lokal administration	7 339	5 602
Övriga driftkostnader	3 379	3 220
Summa	63 805	61 419
4. Ersättning till revisorer		
Belopp i Kkr	2012	2011
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	175	25
andra uppdrag	25	-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	17	144
andra uppdrag	53	-
Övriga revisorer		
revisionsuppdrag	22	22
Summa	292	191
5. Köp och försäljning närstående		
Belopp i %	2012	2011
Köp och förs. exkl Haninge kommun	0%	0%
Försäljning till Haninge Kommun	14%	13%
Inköp från Haninge Kommun	8%	7%
6. Skatt på årets resultat		
Belopp i Kkr	2012	2011
Aktuell skatt	2 963	2 707
Skatt avseende koncernbidrag	823	912
Uppskjuten skatt	631	1 258
Justering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-6 951	-
Summa	-2 534	4 877
7. Byggnader och pågående ombyggnader		
Belopp i Kkr	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	788 605	778 935
Årets aktivering	29 063	9 670
Årets förvärv	-	-
Årets försäljningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	817 668	788 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 572	-105 854
Årets försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	-16 035	-15 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 607	-121 572
Ingående uppskrivningar	74 256	77 374
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	71 138	74 256
Utgående planenligt restvärde	751 199	741 289
Pågående ombyggnad	0	7 578

8. Mark & markanläggning			
Belopp i Kkr	2012	2011	
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	152 407	152 407	
Årets förvärv	-	-	
Årets försäljningar	-	-	
Utgående anskaffningsvärde	152 407	152 407	
Markanläggning			
Ingående anskaffningsvärde	1 219	-	
Årets förvärv	-	1 219	
Utgående anskaffningsvärde	1 219	0	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5	-	
Årets avskrivningar	-61	-5	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66	-5	
Utgående planenligt restvärde	153 560	153 621	
9. Inventarier			
Belopp i Kkr	2012	2011	
Ingående anskaffningsvärde	4 989	4 347	
Årets inköp	974	1 809	
Årets försäljning och utrangering	-441	-1 167	
Utgående anskaffningsvärde	5 522	4 989	
Ingående avskrivningar	-2 875	-3 546	
Årets avskrivningar	-711	-496	
Försäljning och utrangering	338	1 167	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 248	-2 875	
Utgående planenligt restvärde	2 274	2 114	
10. Finansiella anläggningstillgångar			
Belopp i Kkr	Antal andelar	2012	2011
Andra långfristiga värdepappersinnehav			
-SABO Husbyggnadsförsäkrings AB	90	20	20
Andel i dotterbolag			
-Vega Norra Parken AB,			
Org.nr 556890-2562 med säte i Haninge	1000	50	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		70	20
11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Belopp i Kkr	2012	2011	
Upplupna intäkter	973	1 101	
Summa	973	1 101	
12. Koncernintern fordran			
Fordran utgörs av koncernkonto, Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter 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	78 505	210 907	299 514
Förändring av upprivningsfond			-2 298	2 298	-
Förändring av skattesats			4 564	-4 564	
Korrigerig av IB-värde			2 016	-2 016	
Lämnat koncernbidrag exkl skatt				-2 307	-2 307
Årets resultat				19 178	19 178
Belopp vid årets utgång	8 400	1 702	82 787	223 496	316 385
Årets förändring av uppskrivningsfonden motsvarar 73,7% av årets planerliga avskrivningar avseende ursprungligt uppskrivet värde byggnader.					
Korrigerig av IB-värde avser förändrad skattesats tidigare år.					

15. Obeskattade reserver		
Belopp i Kkr	2012	2011
Avskrivningar över plan	10 104	10 104
Avsättning till periodiseringsfond tax 10	3 400	3 400
Avsättning till periodiseringsfond tax 11	3 900	3 900
Avsättning till periodiseringsfond tax 12	3 300	3 300
Avsättning till periodiseringsfond tax 13	3 700	-
Summa	24 404	20 704

16. Uppskjuten skatt		
Belopp i Kkr	2012	2011
Belopp vid årets ingång	41 883	40 624
Årets förändring	-6 321	1 258
Belopp vid årets utgång	35 562	41 883
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	204 240	38,0%
1 - 2 år	69 206	12,9%
2 - 3 år	51 000	9,5%
3 - 4 år	40 000	7,5%
4 - 5 år	81 000	15,1%
> 5 år	91 000	17,0%
	536 446	100,0%

Specifikation över förfallotidpunkter		
Kapitalbinding	Lånebelopp	Andel av lån
<1år	193 160	36,0%
1-2 år	196 136	36,6%
2-3 år	147 150	27,4%
3-4 år	0	0,0%
	536 446	100,0%

18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Belopp i Kkr	2012	2011
Upplupna räntor	1 030	707
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 403	1 158
Förskottsbetalda hyror	9 533	10 322
Stämpelskatt	607	434
Övrigt	1 392	660
Summa	13 965	13 281

19. Ställda säkerheter		
Belopp i Kkr	2012	2011
Avseende långfristiga skulder:		
Fastighetsinteckningar	723 012	723 012
Summa	723 012	723 012

20. Personal		
Belopp i Kkr	2012	2011
Medelantalet anställda		
Antal män	18	17
Antal kvinnor	4	5
Summa	22	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	1 306	1 340
Övriga anställda	9 022	7 781
Summa	10 328	9 121
Sociala kostnader		
Styrelse och VD	889	781
Övriga anställda	3 878	3 084
Summa	4 767	3 865
Varav pensionskostnader		
Styrelse och VD	385	360
Övriga anställda	796	639

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		
	2012	2011
Könsfördelning i företagets styrelse angivet i procent:		
Kvinnor	38	38
Män	62	62
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's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2013-03-18



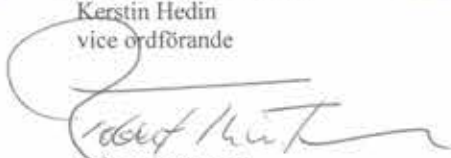
Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande



Kerstin Hedin
vice ordförande



Anette Sand
ledamot



Robert Thorstenson
ledamot



Christoph Vejde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-03-18
Ernst & Young AB



Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Fotograf: Sara Igglund

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8-23.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Haninge Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Haninge Bostäder AB för 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 18 mars 2013

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2012

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

Vidare har en fördjupad granskning genomförts avseende bolagets rutiner rörande underhåll av anläggningstillgångar, vilken har avrapporterats i särskild rapport.

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

Haninge den 27 mars 2013



Tony Evervall



Siv Blixt

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	2,1
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	7,5
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	300	4 656	4,7
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	777	11 913	12,4
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	2,9
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	329	19 276	22,4
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	6,5
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,2
Summa Handen			785	50 570	3 398	53 968	62,8
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10942	1485	12 427	13,6
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	1,3
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	133	945	1,0
Summa Vendelsö			145	12 361	2 319	14 680	15,9
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	839	13 822	13,6
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 580	13 514	13,7
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	3,7
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	7,3
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25	1968	86	7 060	492	7 552	7,0
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	1,2
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	6	973	1,1
Summa Jordbro			636	50 624	3 618	54 242	54,1
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	669	9 249	9,3
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	809	8 918	8,4
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	8,6
Summa Västerhaninge			292	21 356	2 537	23 893	26,3
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,6
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,6
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,5
Summa Tungelsta			113	7 787	108	7 895	8,7
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	533	2 881	3,6
Summa Dalarö			67	4 888	533	5 421	6,8
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 042	147 798	12 513	160 311	174,9

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2012.

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 2042 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



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