



ÅRSREDOVISNING

2021

HANINGE BOSTÄDER AB

INNEHÅLL



FOTO: EWA STACKELBERG

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

Familjen Bouzerzour på
Källvägen i Handen. Pappa
Haydar, Ibrahim 6 år, Sofia 5 år
och mamma Anna.

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL

Ekonomi 2021

- Omsättningen ökade till 254,4 mkr (249,5).
- Rörelseresultatet minskade till 70,6 mkr (83,0).
- Soliditeten ökade till 36,0 % (34,5 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 9,7 % (12,6 %).

Väsentliga händelser 2021

- På Södra Jordbrovägen i Jordbro har ombyggnationen av 180 lägenheter påbörjats. Bland annat kommer ombyggnad av tak, fasader, inglasade balkonger, entréer och fokus på inomhusklimat ske.
- Hyresjusteringar behövde göras på Haninge Bostäders parkeringsplatser för att marknadsanpassa hyran. Bolaget har sagt upp samtliga garage, p-platser och husvagnsplat-

ser för omförhandling. Justering av hyresnivåerna har skett för samtliga bilplatser, de nya hyrorna gäller från 1 januari 2022.

- Jordbro i samverkan har bildats tillsammans med Hembla och Haninge kommun. Polisen kommer vara adjungerande i styrelsen detsamma för Haninge kommun. Både föreningsliv och näringsliv kommer vara medlemmar i föreningen. Föreningen har fyra fokusområden: Trygghet och säkerhet, Gemenskap och trivsel, Utemiljö och Kommunikation.
- Renoverat balkonger på fastighet i Jordbo samt fasad- och balkongrenoverat på fastighet i Handen.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Antal fastigheter*	36	36	36	36
Antal lägenheter*	2 378	2 378	2 346	2 346
Area bostäder, m ² *	156 723	156 723	164 165	164 162
Areal lokaler, m ² *	21 605	21 605	12 891	12 703
Omflyttning, %	14,0	9,4	8,6	7,3
Omsättning, mkr	254,4	249,5	243,8	221,5
Resultat efter skatt, mkr	47,4	47,1	50,5	35,6
Synlig soliditet, %	36,0	34,5	32,4	31,5
Avkastning eget kapital, %	9,7	12,6	14,1	10,1
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), %	8,1	8,7	8,9	7,5
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	3,0	3,4	3,5	2,9
Eget kapital, mkr*	612,3	564,9	517,8	467,3
Bokfört värde fastigheter, mkr*	1 519,6	1 514,8	1 480,4	1 470,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	4 087,9	3 910,7	3 776,7	3 747,3
Antal anställda	33	29	24	24

* Vid årets utgång

VD HAR ORDET

Jag är verkligen både stolt och tacksam över att vi tillsammans lyckats så bra trots de utmaningar vi stått inför sedan Covid-19 drabbade Sverige. Förvisso har verksamheten varit i full gång, om än på ett annorlunda sätt för att uppfylla rekommendationer och minimera smittorisken. Men det har inte varit enkelt för oss på Haninge Bostäder att leverera den service vi önskat till våra hyresgäster.

För att stå än starkare inför framtiden implementerades en ny organisation under året, där vi förstärkte vår närvaro hos hyresgästerna, och inrättade nya tjänster för att samtidigt utveckla arbetet internt. Digitala möten i all ära, men det är när vi träffas fysiskt som vi riktigt lär känna varandra. Det blev en utmaning för de nya medarbetarna att förstå bolaget, lära känna alla arbetskamrater och hitta i våra bostadsområden när vi knappt har haft möjlighet att träffas.

NÄRMARE FYRTIO PROCENT av Haninge bostäder fastigheter uppfördes under åren 1965 till 1974. En tid i svenskt bostadsbyggande som brukar betecknas miljonprogrammet. Nu är det hög tid att renovera de husen, och det finns idag ett antal sådana projekt på gång. Under året har vi bland andra startat ett genomgripande moderniseringsprojekt av fyra höghus på Södra Jordbrovägen i Jordbro. Projektet kommer att pågå under 2-3 år.

VÅRT MÅL ÄR ATT ALLA hyresgäster ska känna sig trygga där de bor. Haninge Bostäder deltar i, och genomför regelbundet aktiviteter för att öka trivselen och tryggheten i våra bostadsområden. Vi har också varit en katalysator till att fastighetsägarföreningen bildades i Jordbro vars syfte är att öka kundnöjdheten i området.

FÖR MIG ÄR ÅRETS HÖJDPUNKT när jag får vara med våra fantastiska ungdomar under en dag i deras feriearbete. Två år i rad har ungdomar arbetat på våra gårdar i Jordbro med upprustning av saker som de boende i området har föreslagit. Våra medarbetare som arbetar i Jordbro berättar att det verkligen märks att vi har träffat 160 ungdomar under de här två åren. Det är mer "Hej, tje-nare, hur är läget" när de möter ungdomar än vad det har varit tidigare, och klottret är i stort sett helt borta.

JAG VILL TACKA ALLA medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett bra samarbete medverkat till en fortsatt positiv utveckling för företaget.

Jag ser med tillförsikt fram mot ett spännande 2022 där vi bland annat kommer att starta upp ett nyproduktionsprojekt och flera större arbeten på grönytor runt våra bostadshus.

ANDERS GILLBERG
VD HANINGE BOSTÄDER



Justerade hyror

Bostadshyrorna höjdes med 1,55 % från den 1 mars 2021.

Modernisering i Jordbro

På Södra Jordbrovägen i Jordbro har moderniseringsprojektet startat. Sterner Stenhus Fasad vann upphandlingen som kommer att genomföra entreprenaden. Bygglov har erhållits och produktionen med hus 1 startade i juni 2021.

Åtgärderna som sker är ombyggnad av taket i sin helhet där takavvattningen leds om till stuprör på fasad. Fasaden kommer få ny puts med tilläggsisolering, nya fönster/fönsterdörrpartier och nya entréer med klinkers och byte av samtliga utvändiga belysningar. Varje lägenhet kommer att få nya balkonger som är inglasade och mycket fokus kommer läggas på inomhusklimatet. Isolering av tak, diverse el och målningsarbeten. Bolaget hoppas med detta lyft att lyfta Jordbro som stadsdel. Projektet planeras pågå under 2-3 år.

Fortsatt verksamhetsutveckling

Bolagets verksamhetsutveckling har fortsatt. Kundvärde, kvalitet och effektivisering är fokusområden när bolaget arbetar med process- och rutinuppdateringar. Bolaget har bland annat infört ett nytt energisystem. Två ytterligare processer har färdigställts under 2021 med processkartor, rutinbeskrivningar och handböcker. I processarbetet genomförs effektiviseringar och överflödiga arbetsmoment tas bort, samtidigt som det fokuseras på kundvärdet i processen. Bolaget arbetar med processer och processtyrning för att kunna fokusera på helheten, minska variation, förebygga fel och möjlighet att ständigt förbättra och effektivisera arbetet.

Sommarsatsning för unga

Haninge Bostäder, Hembla, Coca-Cola och Haninge Kommun har även i år genomfört sommarsatsning i Jordbro med 85 ungdomar som har sommarjobbat under 3 perioder. Boendedialog genomfördes med de boende vad de ville ha utfört på gårdarna. Många förslag kom in och de förslag som var möjliga har genomförts. Sommarjobbarna har bland annat snickrat bänkar och hyllor till våra tvättstugor, fräschat upp och målat källargångar, gjort iordning bollplank och även hjälpt till att bygga bort anmärkningar på våra lekplatser. Konceptet är att ungdomar arbetar i sitt eget område för att skapa ett tryggare och trivsammare område. Tillsammans för Jordbro arbetar med fysisk upprustning, individuell livskvalitet och gemenskap i området. Under sommaren har ungdomarna och besökts av polisen. Civilförsvarsförbundet, RFSU, Haninge Bostäder och gjort besök på Jordbro bibliotek och Taekwondo Viking.

Ny förening: Jordbro i samverkan

Föreningen Jordbro i samverkan har bildats där aktörer i Jordbro kommer samverka. Föreningen drivs just nu av Haninge Bostäder, Haninge kommun och Hembla. Polisen kommer vara adjungerande i styrelsen detsamma för Haninge kommun. Både föreningsliv och näringsliv kommer vara medlemmar i föreningen. Intressenter som har anmält sig att vara medlemmar i föreningen är t ex Tornberget, Jordbrobarn vänförening och IFK Haninge. Ovanstående intressenter och aktörer från olika delar i kommunen har varit med i den första workshopen. Arbetet pågår för att fastställa en handlingsplan för 2022.

Föreningens mål är bland annat att öka den upplevda tryggheten, engagera hyresgäster, minska brottsligheten, öka kundnöjdheten och att Jordbro är ett bra område för barn och unga att växa upp i.

Nya hyresnivåer för p-platser

Under året har bolaget genomfört översyn av hyran för parkeringar. Bolaget har sagt upp samtliga garage, p-platser och husvagnsplatser för omförhandling. Justering av hyresnivåerna har skett för samtliga bilplatser. Den nya hyran kommer gälla från 1/1 2022 förutom vid ny uthyrning där hyran gällde från 1 april. Hyran för en p-plats har varierat i bolagets områden trots liknande standard och jämförbart läge. Jämförelse har skett mot andra fastighetsägare för att sätta rätt hyra.

Aktivt arbete mot olaga andrahand

Det bosociala arbetet som bolaget under 2020 byggde upp i den nya organisationen fortsätter. Ingen ökning avseende antal inkassoörenden har skett under 2021 utan ligger på samma nivå som 2020 och 2019. Bolaget arbetar intensivt med olaga andrahand och har utvecklat rutinerna avseende störningar. Totalt har uppmaning om uppsägning på grund av olaga andrahand skett av 63 stycken kontrakt under 2021. Det aktiva arbetet med olaga andrahand har lett till att 37 stycken uppsägningar inkommit till Haninge Bostäder från januari till december 2021. Under våren har kontroll genomförts avseende hur många som är skrivna på varje lägenhet och utveckling av fastighetssystemet har skett under hösten så att korrekt folkbokföring kan följas direkt i systemet.

Moränvägens balkonger renoverade

Balkongrenoveringen på Moränvägen är nu klar. Hyresgästerna som fått sina balkonger renoverade är positiva och efterfrågan på balkonginglasning har kommit in till bolaget. Bygglov har sökts och erhållits för inglasning av balkonger.

Söderbönan Svea – vår hyresgäst sedan decennier

Svea Savetun har bott ett antal decennier av sitt 97-åriga liv hos Haninge Bostäder.

"Haninge Bostäder har alltid varit fantastiska och ställt upp och hjälpt oss att ordna boende. Dalarö är dock fortfarande favoriten säger Svea. Vi älskade havet och fiskade ofta strömming."



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 2021 utgörs till 92,8 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin, Covid -19 har fortfarande stor inverkan på samhället. Bolaget anpassade många rutiner under 2020 och har fortsatt anpassa rutinerna under 2021. Bolagets ekonomi har inte påverkats i någon större omfattning av pandemin. Däremot har planerade underhållsaktiviteter av ej akut art fått lov att flyttas framåt i tiden.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 70,6 Mkr (83,0). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0 Mkr (0). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 36,0 % (34,5). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,55 % from 2021-03-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2021 till 1.335 kr per kvm (1.298). Blockförhyrningarna som sker till kommunen redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

Antalet omflyttningar uppgick till 334 stycken (221) vilket motsvarar 14,0% (9,4) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal tecknade kontrakt under 2021 uppgick till 302 stycken (257).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 34.183 tkr (33.678). Vakansgraden för lokaler har stigit något jämfört mot tidigare år. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.581 kr per kvm (1.551).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 131.414 tkr (118.394) varav driftkostnaderna utgör 100.212 (88.677). Underhållskostnaderna uppgick till

27.622 tkr (25.615). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

DRIFTKOSTNADER	TKR	ANDEL %
Reparationer	15 345	15
Fastighetsskötsel	27 979	28
inkl sophantering		
Media (el, värme, vatten)	38 367	38
Övriga driftkostnader	18 521	19
Summa	100 212	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 16.559 tkr (14.258). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/IT, marknadsföring, konsultkostnader samt revisionskostnader vilka specificeras under not 3.

Finansiella poster

Under året löstes två lån om totalt 285.000 tkr. Dessa refinansierades med nya lån om totalt 285.000 tkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 1.034.772 tkr (1.034.772 tkr). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 0,89%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 16.

Utblick mot 2022

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen är klar och resulterade i en höjning med 1,8% from 2022-01-01.

Risk- och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av bolagets sätt att driva verksamheten. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av risarbetet att ha beredskap för krishantering. Genom bolagets policy, krisgrupp och handlingsplaner arbetar bolaget förebyggande och med god beredskap att hantera de risker som finns. I förvaltning av bolagets fastigheter finns risker som exempelvis arbetsplatsolyckor, något som hanteras bland annat genom bolagets arbetsmiljöpolicy. Bolaget utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att bolagets partners följer ingångna avtal och Haninge Bostäders 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018
Hyrer netto, kr/kvm	1 396	1 363	1 358	1 236
Driftskostnader, kr/kvm	562	497	482	492
Underhållskostnader, kr/kvm	155	144	130	114
Fastighetsskatt, kr/kvm	20	23	21	23
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,7	5,1	4,3
Avkastning på eget kapital, %	9,7	12,6	14,1	10,1
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	8,1	8,7	8,9	7,5
Direktavkastning fastigheter, %	3,0	3,4	3,5	2,9
Soliditet, %	36,0	34,5	32,4	31,5
Rörelsemarginal, %	27,7	33,3	35,3	30,5
Nettoomsättning, Mkr	254,4	249,5	243,8	221,5
Balansomslutning, Mkr	1 815,4	1 753,6	1 693,4	1 555,9
Investeringar, Mkr	41,5	67,3	40,3	155,3
Marknadsvärde, Mkr	4 087,9	3 910,7	3 776,7	3 747,3

* För nyckeltalsdefinitioner, se not 24.

de tecknas. Bolaget arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för verksamheten samt att information hanteras säkert. Värdet på fastigheterna påverkas både av bolagets 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 finanspolicyn 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 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 - 4 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 lånevoly-men. Se Not Nr. 20

Styrelse och revisorer

LEDAMÖTER

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

SUPPLEANTER

Nicolee Forslund (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 22

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	497 322 526
Årets resultat	47 400 193
	544 722 719

disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres:	544 722 719
-------------------------	--------------------



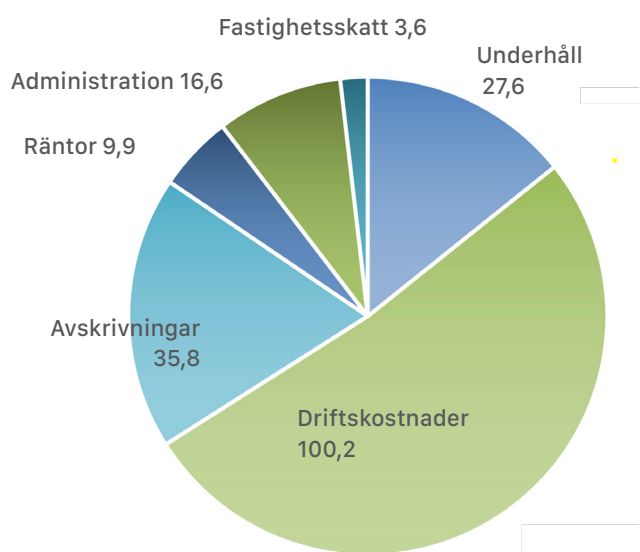
Nyrenoverade balkonger. I augusti förra året sjösattes det stora projektet att renovera cirka 200 balkonger i lamellhusen i två våningar på Moränvägen i Jordbro. Ett lyft för hyresgästerna och hela området! Så beskriver nöjda hyresgäster det lyckade projektet att byta ut och renovera de gamla balkongerna på Moränvägen i Jordbro.



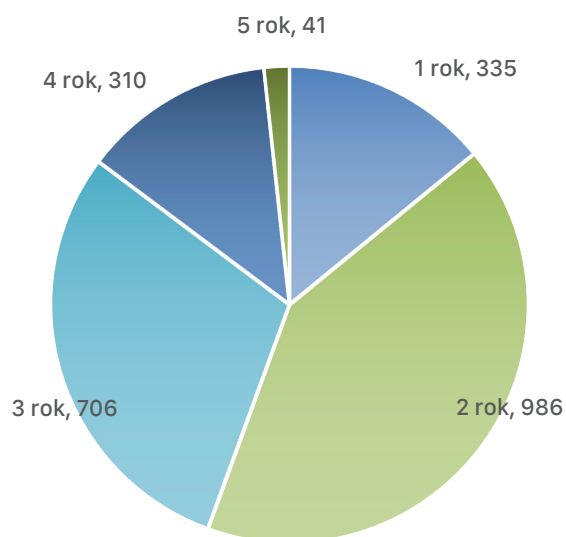
Nu ökar vi tryggheten. Onsdagen den 21 oktober genomfördes en trygghetsvandring i Jordbro med föreningen Jordbro i samverkan på initiativ av Haninge Bostäder. Syftet var att inspektera skymda och otrygga platser i Jordbro, för att identifiera platser som måste åtgärdas för att det boende ska känna än större trygghet i sitt boende.

DIAGRAM

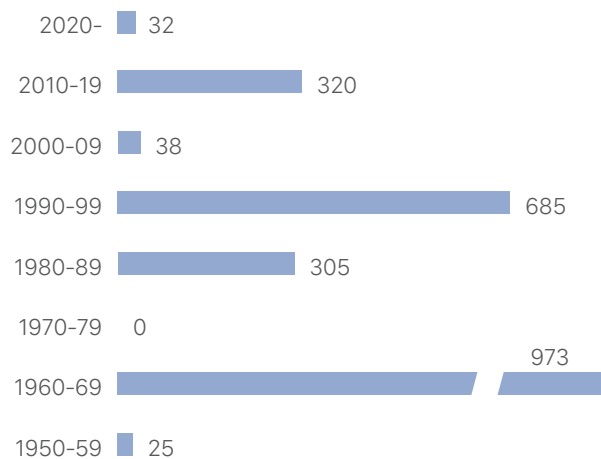
Kostnadsfördelning 2021, Mkr



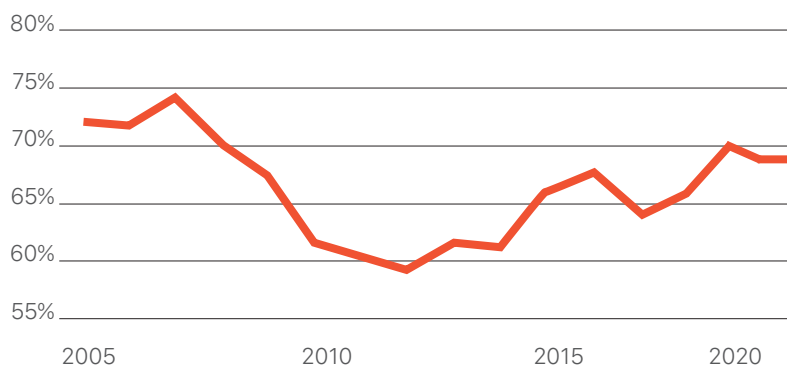
Lägenhetsstorlekar, antal lägenheter 2021



Lägenheternas byggnadsår, antal lägenheter



Fastigheternas belåningsgrad, %



RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR

	NOT	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	1, 17	254 353	249 530
Fastighetskostnader	2, 4, 5	-131 414	-118 394
Driftnetto		122 939	131 136
Avskrivningar	9, 10	-35 801	-33 888
Bruttoresultat		87 138	97 248
Central administration och marknadsföring	3, 4, 21	-16 559	-14 257
Rörelseresultat		70 579	82 991
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	6, 16	-9 921	-9 799
		-9 632	-9 446
Resultat efter finansiella poster		60 947	73 545
Bokslutsdispositioner	7	-1 106	-13 606
Resultat före skatt		59 841	59 940
Skatt på årets resultat	8	-12 441	-12 802
Årets resultat		47 400	47 138

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR

TILLGÅNGAR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 519 615	1 514 759
Inventarier	10	1 977	1 205
		1 521 592	1 515 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 521 632	1 516 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		620	257
Fordringar hos koncernföretag	13	230 652	171 371
Aktuell skattefordran		5 530	0
Övriga fordringar		21	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 065	11 835
		238 888	183 471
<i>Kassa och bank</i>	13	54 853	54 100
Summa omsättningstillgångar		293 741	237 571
Summa tillgångar		1 815 373	1 753 575

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8400
Uppskrivningsfond		57 467	60 586
Reservfond		1 701	1 701
		67 568	70 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		497 323	447 067
Årets resultat		47 400	47 138
		544 723	494 205
Summa eget kapital		612 291	564 892
Obeskattade reserver	14	52 500	52 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	65 190	55 644
		65 190	55 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19, 20	849 272	749 772
		849 272	749 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16, 19	185 500	285 000
Leverantörsskulder		22 008	11 012
Leverantörsskulder, koncernföretag		2 618	4 520
Skatteskuld		0	2 098
Övriga skulder		1 278	1 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	24 716	27 466
		236 120	331 267
Summa eget kapital och skulder		1 815 373	1 753 575

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT
Ingående balans 2020-01-01	8 400	63 704	1 701	393 463	50 486
Omföring resultat föregående år				50 486	-50 486
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					47 138
Utgående balans 2020-12-31	8 400	60 585	1 701	447 067	47 138
Omföring resultat föregående år				47 138	-47 138
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					47 400
Utgående balans 2021-12-31	8 400	57 467	1 701	497 323	47 400

Aktiekapital

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

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	70 579	82 992
Justeringar för poster som inte ingå i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	35 801	33 888
Vinst vid försäljning av inventarier	0	-306
Förändring i avsättning	9 546	2 539
	115 926	119 113
Erhållen ränta	289	353
Erlagd ränta	-10 364	-9 894
Betald inkomstskatt	-20 070	-11 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 881	98 042
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-49 887	-26 618
Förändring av rörelseskulder	6 895	-3 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 789	67 797
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 430	-67 257
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 430	-66 882
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	285 000	146 000
Amortering av skuld	-285 000	-146 000
Lämnat koncernbidrag	-606	-605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606	-605
Årets kassaflöde	753	310
Likvida medel vid årets början	54 100	53 790
Likvida medel vid årets slut	54 853	54 100





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 leasagare

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 koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade 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

Ersättning 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.

Södra Jordbrovägen moderniseras

Ställningarna är resta och fasadarbetena är i full gång på det första huset på Södra Jordbrovägen 19-21, (Hus 1). Under oktober påbörjades arbetet med fönstren och en mobilkran ställdes upp för att lyfta allt på plats. Planen är att allt ska vara färdigt under 2022 enligt en turordning.

NOT 1.

Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Hyror		
Bostäder	212 812	205 244
Lokaler	34 183	33 678
Fordonsplatser	8 902	8 201
Summa	255 897	247 123
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 748	-1 002
Lokaler/Fordonsplatser	-3 356	-2 055
Summa	-6 104	-3 058
Avgår rabatter		
Bostäder	-812	-871
Lokaler/Bilplatser	-54	-199
Summa	-866	-1 070
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	66	57
Summa	66	57
Nettohyror		
Bostäder	209 318	203 427
Lokaler	34 129	33 479
Fordonsplatser	5 546	6 146
Summa nettohyror	248 993	243 052
Övrig omsättning	2021	2020
Övriga förvaltningsintäkter	5 360	6 478
	5 360	6 478
Total omsättning	254 353	249 530

NOT 2.

Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader fördelar sig enligt följande:		
Fastighetsskötsel	27 979	21 549
Uppvärmning	16 037	17 132
Vatten	12 652	9 484
El	9 678	9 366
Reparation och underhåll	42 968	38 973
Fastighetsadministration	14 085	13 858
Fastighetsskatt	3 580	4 099
Övriga fastighetskostnader	4 435	3 933
	131 414	118 394

NOT 3.

Arvode till revisorer

	2021	2020
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	204	169
Övriga tjänster	10	16
Summa	214	185

NOT 4.

Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	19	17
Kvinnor	14	12
	33	29
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 660	1 577
Övriga anställda	17 524	14 709
	19 184	16 286
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	487	450
Pensionskostnader för övriga anställda	1 779	1 299
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	8 483	6 440
	10 749	8 189

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

	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	62,5 %	62,5 %
Andel män i styrelsen	37,5 %	37,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

NOT 5.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Försäljning till Haninge Kommun	15 %	16 %
Inköp från Haninge Kommun	11 %	10 %
Inköp från SRV	4 %	4 %

NOTER

NOT 6.

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	9 921	10 549
Stämpelskatt	0	-750
	9 921	9 799

NOT 7.

Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning periodiseringsfond	-4 500	-15 800
Återföring periodiseringsfond	4 000	2 800
Återföring överavskrivningar		
Lämnat koncernbidrag	-606	-606
	-1 106	-13 606

NOT 8.

Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-2 896	-10 262
Förändring av uppskjuten skatt	-9 545	-2 540
	-12 441	-12 802

	2021	2020
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	59 841	59 940
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	-12 327	-12 827

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-7 213	-6 949
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-11	-14
Skattemässiga avskrivningar	7 665	7 682
Ränta P-fond + 6 % (3 %) av återläggning P-fond	-103	-60
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	9 093	1 905
Redovisad skatt	-2 896	-10 262

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2021 20,6 %.

NOT 9.

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 571 933	1 526 050
Årets nyanskaffning	14 213	36 859
Utrangering	-5 899	-3 297
Omfördelat fr. pågående arbeten	24 971	12 321
Utgående anskaffningsvärde	1 605 218	1 571 933

Ingående avskrivningar	-327 539	-303 347
Försäljningar/utrangeringar	3 280	1 487
Årets avskrivningar	-27 416	-25 679
Utgående ack. avskrivningar	-351 575	-327 539

Ingående uppskrivningar	46 192	49 310
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ack. uppskrivningar	43 074	46 192

Utgående redovisat värde	1 296 617	1 290 585
---------------------------------	------------------	------------------

Mark

Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087

Markanläggning

Ingående anskaffningsvärden	33 097	28 929
Årets nyanskaffning	111	4 168
Utgående anskaffningsvärden	33 208	33 097

Ingående avskrivningar	-4 140	-2 682
Årets avskrivningar	-1 656	-1 458
Utgående ack. avskrivningar	-5 796	-4 140

Utgående redovisat värde	27 412	28 957
---------------------------------	---------------	---------------

Pågående arbeten

Ingående balans	26 130	13 056
Årets nyanskaffning	25 663	25 799
Avgår kostnadsfört underhåll	-323	-404
Överfört till byggnader	-24 971	-12 321
Utgående balans	26 499	26 130

Totalt redovisat värde byggnader, mark- och markanläggning	1 519 615	1 514 759
---	------------------	------------------

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag och med 8 466 tkr som avser investeringsstöd.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	1 519 615	1 514 759
Uppskattat verkligt värde	4 087 933	3 910 659

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 5,0 % - 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 använts 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 570	11 522
Årets anskaffningar	1 561	431
Försäljningar/utrangeringar	0	-383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 131	11 570
Ingående avskrivningar	-10 365	-9 280
Försäljningar/utrangeringar	0	332
Årets avskrivningar	-789	-1 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 154	-10 365
Utgående redovisat värde	1 977	1 205

NOT 11.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Andel Husbyggnadsvaror		
HBV Förening (1 andel)	40	40
Utgående ack. anskaffningsvärde	40	40

NOT 12.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	937	9 564
Förutbetalda kostnader	1 128	2 271
	2 065	11 835

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	54 853	54 100
Koncernintern fordran	230 652	171 371
	285 505	225 471

NOTER

NOT 14.

Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond tax 16	0	4 000
Periodiseringsfond tax 18	8 200	8 200
Periodiseringsfond tax 19	10 000	10 000
Periodiseringsfond tax 20	14 000	14 000
Periodiseringsfond tax 21	15 800	15 800
Periodiseringsfond tax 22	4 500	0
	52 500	52 000

NOT 15.

Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	55 644	53 105
Årets förändring	9 546	2 540
	65 190	55 644

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

NOT 16.

Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebindningstid		
< 1 år	450 772	340 272
1 - 2 år	66 000	185 500
2 - 3 år	143 000	116 000
3 - 4 år	50 000	143 000
> 4 år	325 000	250 000
	1 034 772	1 034 772
Kapitalbindning		
< 1 år	185 500	285 000
1 - 2 år	275 500	185 500
2 - 3 år	288 772	275 500
3 - 4 år	210 000	288 772
> 4 år	75 000	0
	1 034 772	1 034 772

NOT 17.

Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit offentliga bidrag. Bidrag som är kopplade till Covid-19 har erhållit 10 tkr (93 tkr) varav 0 tkr (66 tkr) avser hyresbidrag. Rehabiliteringsersättning från försäkringskassan har erhållit med 0 tkr (17 tkr) och miljöbonus med 0 tkr (34 tkr). Bolaget har fått beslut från Boverket om ett stöd för gröna och trygga samhällen, erhållit belopp 3.281 tkr, investeringen kommer att ske under 2022.

NOT 18.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 532	1 491
Stämpelskatt	607	607
Upplupna räntekostnader	1 066	1 510
Övriga upplupna kostnader	3 513	3 735
Förskottsbetalda hyror	16 998	20 124
	24 716	27 466

NOT 19.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 036 012	1 036 012
Summa ställda säkerheter	1 036 012	1 036 012

Ansvarsförbindelser

Fastigo	324	268
---------	-----	-----

NOT 20.

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 565.272 tkr (430.272 tkr), swappavtal om nominellt 400.000 tkr (300.000 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 provas 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 269 tkr (-8.067 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 5,0 år.

NOT 21.

Leasing

	2021	2020
Operationella leasingavtal.		
Leasingtagare		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	1 827	1 866
Därav förfall mellan 1-5 år	2 193	3 168

Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare

LÖPTID	HYRESVÄRDE TKR (NUVÄRDE)	ANDEL AV TOT HYRESVÄRDE %
--------	-----------------------------	------------------------------

Kommersiella

Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	10 673	31
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år	14 906	44
Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år	8 456	25
Summa	34 035	100
Bostäder	211 790	100
Summa	211 790	100
Garage & bilplatser	11 324	100
Summa	11 324	100

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 22.

Disposition av vinst och förlust

	2021	2020
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	494 205	443 949
Förändring uppskrivningsfond	3 118	3 118
Årets resultat	47 400	47 138
Summa	544 723	494 205
disponeras enligt följande i ny räkning överföres	544 723	494 205

NOT 23.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser finns att rapportera.

NOT 24.

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 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Vår revisionsberättelse har avgivits
den dag som framgår av vår
elektroniska signatur

Per-Åke Tall
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 Tall, Kristoffer Wilhelmsson, Anette Sand, Anders Gillberg och Nonna Karnova.

Från och med
oktober 2021
ersattes Josefina
Sjöblom (L) av Nicole
Forslund (L) som
suppleant i Haninge
Bostäders styrelse.



FOTO: DONALD BOSTRÖM

Lekmannarevisorerna i Haninge Bostäder AB

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2021

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 regelbundet träffat bolagets ledning och styrelse och då 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. Vår granskning har visat att bolaget arbetar aktivt för att stärka den interna kontrollen inom bolagets olika verksamhetsdelar.

Under året har vi genomfört en fördjupad granskning rörande bolagets rutiner och arbete rörande informations- och IT-säkerhet. Vår granskning har visat att bolaget arbetar aktivt för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll rörande detta område, som är av betydande väsentlighet. Lekmannarevisorerna har för avsikt att följa upp detta arbete framgent.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2021 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vår granskningsrapport har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rolf Brehmer
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder
Lekmannarevisor

Haninge Bostäders nya områdesvärdar

Det ska vara trevligt att komma ut på gårdarna säger Stefan Engborg och Anton Alverbäck som Sedan årsskiftet är Haninge Bostäders nya områdesvärdar. Uppgiften är att ta hand om yttre områdena, gårdar, mark och park.

— Som områdesvärdar jobbar vi på att utveckla kontakten med hyresgästerna säger Anton Alverbäck.





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 2021. 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 2021 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 revisionssed 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 1–6, 27–29 och 32–36. 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 verksamheten. 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 2021 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Jenny Göthberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

EXEMPEL PÅ FASTIGHETER



FOTO: DONALD BOSTRÖM

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS- YTA M²	LOKAL- YTA M²	TOTAL- YTA M²	BRUTTO- HYRA Mkr
HANDEN							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961*	17	908	252	1 160	1,4
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960*	18	978	148	1 126	1,4
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963*	36	1 952	291	2 243	2,9
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13, 17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	10,0
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	6,2
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 137	787	11 924	15,1
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,4
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 948	538	19 486	26,6
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	2	5 090	7,6
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 233	285	1 518	2,9
Summa Handen			785	50 573	3 944	54 517	77,4
VENDELSÖ							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10 945	1 593	12 535	16,5
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	2020	32	1 272	0	1 272	2,6
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,8
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	813	129	942	1,3
Summa Vendelsö			177	13 637	2 423	16 060	22,2
VEGA							
Täckeråker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109, Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56	2015	91	6 020	24	6 044	12,6
Summa Vega			91	6 020	24	6 044	12,6
JORDBRO							
Kalvsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 982	814	13 796	15,6
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 576	13 510	15,9
Kalvsvik 11:3	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	10,8
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	2,4
Kalvsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 079	214	3 293	4,3
Kalvsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 745	157	7 902	9,6
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	4,3
Kalvsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,7
Kalvsvik 11:10	Moränvägen 3A-C	2018	129	6 753	0	6 753	14,9
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
Summa Jordbro			849	60 969	3 185	64 154	88,8

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS- YTA M²	LOKAL- YTA M²	TOTAL YTA M²	BRUTTO- HYRA Mkr	
VÄSTERHANINGE								
	Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	720	9 300	11,2
	Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	798	8 907	10,2
	Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 668	1 059	5 727	7,9
Summa Västerhaninge			292	21 357	2 577	23 934	29,3	
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	4,2
Summa Tungelsta			113	7 781	82	7 863	10,2	
DALARÖ								
	Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,8
	Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	656	3 004	4,4
Summa Dalarö			67	4 888	656	5 544	8,2	
UTÖ								
	Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Summa Utö			4	212	0	212	0,3	
Totalt Haninge Bostäder			2 378	165 437	12 891	178 328	249,0	

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2020.

* Värdeår



Hjälten från Jordbro

Arte Guelleh öppnade sin dörr och skrämde iväg gärningsmannen som huggit sin före detta fru. Han räddade därmed livet på en ung mamma. Polisen tipsade TV3 om Artes insats och han blev vinnare av årets "Civilkuragepris" som delas ut av Stiftelsen Tryggare Sverige.



BOX 115, 136 22 HANINGE. TEL 08-606 89 00. WWW.HANINGEBOSTADER.SE