

Håbohus AB



Årsredovisning 2020



Innehåll:

VD har ordet	sid. 3
Förvaltningsberättelse	sid. 4
Ekonomisk översikt	sid. 8
Resultaträkning	sid. 9
Balansräkning	sid. 10
Kassaflödesanalys	sid. 12
Noter	sid. 13
Granskningsrapport	sid. 21
Revisionsberättelse	sid. 23
Femårsöversikt	sid. 25
Fastighetsbestånd	sid. 26

VD har ordet

Marknad

Trots pågående pandemi är efterfrågan på bostäder i kommunen fortsatt stark. För lokaler är det mindre förfrågningar men vakanserna har inte ökat under 2020. Håbohus ligger kvar med fullt uthyrt både för bostäder och lokaler. Vi har ca 350 sökande per lägenhet och det krävs i snitt ca 5-6 års kötid för att få en lägenhet genom vår bostadskö. Omsättningen på lägenheter ligger på en fortsatt låg nivå (8,1 %) vilket bekräftar bilden av att man är rädd om sitt hyreskontrakt, men också att Håbohus är en bra hyresvärd med nöjda kunder.

Soliditet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten är 20,6 Mkr, detta motsvarar 14,5 % av omsättningen. Det gynnsamma ränteläget påverkar bolagets resultat positivt. Soliditeten fortsätter stiga. Vi ökar med 0,4 % till 17,5 % 2020 trots att vi under året har investerat 83,9 Mkr i ett nytt äldreboende. Även om balansräkningen blir större lyckas vi öka soliditeten, främst genom att den löpande verksamheten går starkt och att vår nyproduktion går bra ekonomiskt, både i projekt och förvaltningsskedet.

Investeringar

Investeringarna under 2020 var 90,6 Mkr. Största delen av denna summa avser det äldreboende som påbörjades att byggas i december 2019, men Håbohus har även fortsatt investera i bergvärme i Mansängen. Av genomförda investeringar 2020 har 96 % finansierats med eget kapital, detta tack vare ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten. Håbohus står fortsatt väl rustat för framtida investeringar.

Hållbarhet, kvalitet och miljö

Håbohus är samhällsbyggare. Under 2020 blir vi kvalitets- och miljödiplomerade vilket är ett kvitto på vårt systematiska arbete mot att minska vår miljöbelastning och att förbättra vår kvalitet i verksamheten. Under året underlättar vi för lokalhyresgäster som drabbats av Corona-pandemin genom uppskjuten och nedsatt hyra. Vi underlättar för bostadshyresgästerna genom senarelagd hyreshöjning. Håbohus är bolaget med både hjärta och hjärna.

Utsikter

Vi börjar närma oss slutet av perioden för pågående affärsplan. Vi når under året några av målen, dock kvarstår mycket arbete. Även om vi ser en avmattning på fastighetsmarknaden bedömer vi att efterfrågan kommer fortsätta vara stark på våra hyresrätter, mycket tack vare närheten till stockholmsregionen. Då andra aktörer ökat sin produktion av lägenheter i Bålsta behöver efterfrågan bevakas, särskilt inför nya investeringar. Vi tror att konkurrens är bra på alla marknader och välkomnar andra aktörer till Håbo. Vi är trygga i vår produkt och jämför oss gärna med andra. Vi ser ljus på framtiden.

Bålsta februari 2021

Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2020

Ägareförhållande och styrelse

Bolaget är helägt av kommunen med säte i Håbo kommun. Beloppen redovisas i tusentalskronor (tkr). Styrelsen som utses av kommunfullmäktige har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Christian Nordberg, ordförande
Gustav av Jochnick
Fredrik Anderstedt
Sven-Olov Dväring
Ann-Sofie Borg

Suppleanter

Peter Björkman
Anders Cyrillus
Helene Zeland Bodin

Verkställande direktör

Mats Norrbrand

Revisor

KPMG med huvudansvarig revisor
Susann Eriksson

Lekmannarevisorer

Inger Kölestam

Revisorssuppleant

Utses av KPMG

Lekmannarevisorssuppleant

Lars Berglund

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhet

Håbohus AB har som uppdrag att köpa, sälja och äga fastigheter inom Håbo kommun. I uppdraget ingår att bygga, förvalta och hyra ut bostäder, affärslokaler och andra faciliteter.

Syfte/ändamål

Syftet med Håbohus AB är att se till att det finns bra bostäder och bra boendeservice i Håbo kommun. Det sker enligt avsikten med allmännyttan som beskrivs i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick vid årets slut till 1 476 st. med en bostadsyta om cirka 94 300 m² samt cirka 9 300 m² lokalyta. I lägenhetsbeståndet ingår 199 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättning är oförändrad och ligger på cirka 8,1 (8,0) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt på en- och tvårumslägenheter. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 9 200 personer. De flesta i bostadskön söker inte aktivt för tillfället, dock har vi vanligtvis mellan 200-600 sökande per förmedlad lägenhet.

Hyror

Hyrona höjdes med 1,5 (1,6) % från januari 2020. Håbohus tillämpar en differentierad hyressättning.

Unika händelser

Under 2020 händer mycket i Håbohus. Bolaget blir kvalitetsdiplomerade, bygger äldreboende och underlättar för både lokal- och bostadshyresgäster under ett tufft år.

Kvalitetsdiplomering

Håbohus arbetar strukturerat med kvalitets- och miljöfrågor. Arbetsättet innebär tydliga rutiner, ansvarsfördelningar och mål mot ständiga förbättringar. Sedan december 2020 är Håbohus både kvalitets- och miljödiplomerade.

Byggnation

Produktionen av ett nytt särskilt boende fortgår enligt tidplan. Produktionen beräknas vara färdigställd mot slutet av år 2021. Boendet innehåller 60 lägenheter med tillhörande gemensamma bostadsutrymmen. Utrymmen för gemensamma aktiviteter som gymnastisk och café skapas, men även ett produktionskök för matlagning till de boende i huset. Håbohus är med och skapar ett nytt, modernt och attraktivt särskilt boende.

Lättnader till följd av Corona

Pandemin påverkar oss alla, även Håbohus och våra hyresgäster. Våren 2020 slog den till med full kraft och många av våra lokalyresgäster tappade merparten av sin omsättning inom loppet av några veckor. Vi beslutade i ett tidigt skede att underlätta för våra lokala företagare och erbjöd lättnader med hyresbetalningarna, både med nedsatt hyra och med möjlighet till senare betalning. Hjälpen var lyckad och vi summerar vid årsskiftet noll omflyttningar i våra lokaler till följd av pandemin.

Många av våra bostadshyresgäster har fått gå ner i tid eller blivit av med sitt jobb. För att underlätta vardagen beslutade bolaget att skjuta upp hyreshöjningen till halvårsskiftet 2021, en senareläggning med ett halvår. Håbohus är bolaget med både hjärta och hjärna.



Mål mot ständiga förbättringar

Håbohus arbetade vidare mot att nå målen i affärsplanen för perioden fram till 2022.

Målen i affärsplanen innebär att Håbohus ska:

- Öka sin produktion av förnyelsebar el
- Göra det enklare för hyresgästen att källsortera sina förpackningar
- Minska mängden hushållssopor
- Sänka energiförbrukning med 10 %
- Öka möjligheten till laddning av elbilar i bostadsbeståndet.
- Implementera ett kvalitetsledningssystem.
- Initiera att en hyr- eller delningspool blir tillgänglig för våra hyresgäster.
- Bibehålla eller förbättra 2018 års hyresvärdsindex på 82 i hyresgästbarometern.
- Möjliggöra för reservkraftdrift i de fastigheter där vårdverksamhet bedrivs.
- Förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet
- Säkerställa att det finns mark att exploatera efter år 2022.
- Bygga 150 lägenheter samt påbörja produktionen av ytterligare 75 lägenheter i två projekt varav minst ett utanför Bålsta.
- Underlätta inträdet på arbetsmarknaden
- Ha en synlig soliditet på minst 17,5%
- Ha ett resultat före skatt på minst 10% av omsättningen

De exakta målformuleringarna, hur och när de ska följas upp anges i affärsplanen.

Uppföljning kvalitet och mål

Vi har nått några av målen men mycket arbete kvarstår. Några mål kommer bli svårt att nå inom utsatt tid. Affärsplanen följs upp tertialvis till styrelsen liksom den ekonomiska redovisningen, det är en integrerad del i vår verksamhet.

Väsentliga personalförhållanden

Håbohus har 18 personer anställda, 14 män och 4 kvinnor.

Åldersfördelningen är följande;

Åldersgrupp 18–30 år 1 stycken, Åldersgrupp 31–40 år 4 stycken

Åldersgrupp 41–50 år 6 stycken, Åldersgrupp >50 år 7 stycken

Av de anställda har 4 högskoleutbildning. Under året har fyra rekryteringar skett. Fastighetschef, trädgårdsmästare, drifttekniker och fastighetsskötare är rollerna som har tillsatts. Fastighetschefen ingår i bolagets ledning. Det har inte varit något problem att hitta kompetent personal och bolaget har inga vakanta tjänster vid årsskiftet. Bolaget har uppdaterat och följer sin fastlagda utbildningsplan som är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Håbohus följer utvecklingen i samhället och ser följande förändringar och behov.

Ökad osäkerhet på fastighetsmarknaden

Den underliggande efterfrågan på bostäder i kommun bedöms fortsatt som stark. Håbo ligger nära Stockholm och drar nytta av regionens expanderings. Vi gör ändå bedömningen att pandemin kan dämpa aktiviteten inom nyproduktion och därmed även fastighetsmarknaden i kommunen. Ökad försiktighet kan minska det bedömda marknadsvärdet på bolagets fastigheter, men med överlag betydande övervärden i fastighetsportföljen är bolaget rustade för en eventuell nedgång.

På den kommersiella sidan blir påverkan troligen större då många företag sannolikt kommer minska sitt lokalbehov framgent. Trenden att arbeta hemma bedömer vi kommer fortsätta, om än i mindre utsträckning än idag. För Håbohus kan en avmattning i byggsektorn innebära bättre möjligheter till lägre produktionskostnader när vi genomför våra byggnationer, dock måste efterfrågan bevakas tydligare i ett sådant läge. Då Håbohus mestadels har bostäder drabbas vi troligen inte lika hårt som bolag inriktade mer mot kommersiella lokaler.

Ökade krav på socialt ansvar

En långsiktig trend vi ser är det ökade kravet på att företag, inte bara i fastighetsbranschen, tar ett socialt ansvar. Att företagen med sin verksamhet är med och bygger samhället, inte lever på bekostnad av det. Håbohus behöver vara en samhällsbyggare, inte bara en bostadsbyggare.

Social hållbarhet är en del av vår affärsplan och vi jobbar aktivt inom olika områden för att bidra till ett starkare samhälle. Håbohus ska vara och är, bolaget med både hjärta och hjärna.

Användning av finansiella instrument

Håbohus redovisar finansiella instrument enligt K3 Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan avskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i not men påverkar inte resultaträkningen. Enligt finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränterisker som uppstår i bolaget och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras. Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy, för att minimera ränterisker eftersträvas en spridning av räntepositioner över tiden. Bolaget använder ränteswapar som säkringsinstrument. Som säkerhet för lånen finns kommunal borgen.

Definition:

Ränterisk Största ekonomiska risken för Håbohus är höjda räntor.

Refinansieringsrisk	Risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt. Då Håbohus har en hög lånestock är risken att bankerna i framtiden inte refinansierar våra lån. I dagsläget finns det inte någon sådan risk.
Kredit- och motpartsrisk	Risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Motpartrisk i Håbohus finansiella verksamhet uppstår främst i derivataffärer samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Ekonomisk Översikt

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 12 919 (11 774) tkr. Det positiva resultatet trots ökade rörelsekostnader beror på ökade intäkter samt fortsatt låga räntenivåer. Soliditeten var vid årsskiftet 17,5 (17,1) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 141 898 (135 523) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyreshöjningen som skedde 2020-01-01 samt hyra för hela året på Vallvägen.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade till 62 487 (60 817) tkr

Omflyttningen är oförändrad jämfört med 2019 men kostnaderna ökar för varje omflyttning då det krävs större åtgärder med bland annat byte av vitvaror, bygg- och målningsarbeten. Elkostnaderna minskar jämfört med föregående år, orsaken är låga elpriser. Värmekostnaderna minskar, effekterna av införande av bergvärme på Mansängen har börjat ge resultat. Kostnaderna för reparation ökar jämfört med budget, främsta orsaken är att kostnaderna vid lägenhetsbyten ökar.

Avvikelse på riskkostnader är ökade kostnader för skadearbeten samt kostnader osäkra fordringar. Administrationen ökar, löner och pensionskostnader ökar, även telefoni och datakostnader har påverkat kostnaderna. Konsultkostnader för arkitekter i samband med nyproduktion, förstudie av framtida byggprojekt har påverkat kostnadsökningen för posten övriga kostnader. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt minskar till 604 (608) kronor per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 24 895 (20 304) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt underhållsplanen. Avvikelse är byte av tre tak på höghuset i Mansängen samt utbyte av fläktar i lägenheter, även det i Mansängen. Elinstallation på Vänersborgsvägen som flyttat fram till 2020 har genomförts.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2020 ökade till 2 535 (2 175) tkr. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 429 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 33 962 (34 704) tkr. Inventarier skrivs av på 5-10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 046 (1 047) tkr.

Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 6 (6) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 269 (2 391) tkr. Ökningen beror på att lånens bindningstid förlängdes vid konvertering.

Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2020.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 90 607 (37 113) tkr. Större investeringar under året är äldreboende på Västerhagsvägen, avslutade åtgärder på Vallvägen samt solceller och bergvärme i Mansängen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 642 (113) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	106 976 365 kr
Förändring uppskrivningsfond	822 778 kr
Årets resultat	10 733 217 kr
Summa	118 532 360 kr

Styrelsen föreslår att 118 531 181 kr överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2109
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	141 898	135 523
Summa nettoomsättning		141 898	135 523
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-57 912	-56 025
Underhållskostnader	5	-24 895	-20 304
Fastighetsskatt		-2 535	-2 175
Avskrivningar	3	-34 346	-35 083
Summa fastighetskostnader		-119 688	-113 587
Bruttoresultat		22 210	21 936
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-115	-119
Övriga rörelsekostnader	4,5	-4 575	-4 792
Övriga rörelseintäkter	6	3 081	2 163
Rörelseresultat		20 601	19 188
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 045	-4 778
Borgensavgift		-2 639	-2 637
Resultat efter finansiella poster		12 919	11 774
Bokslutsdispositioner	7	866	-3 895
Skatt på årets resultat	8	-3 052	-1 762
ÅRETS RESULTAT		10 733	6 117

Not

BALANSRÄKNING

1 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	1 062 526	1 085 802
Inventarier	10	2 280	2 172
Pågående nyanläggningar	11	93 292	13 978
		1 158 098	1 101 952

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Fordringar Håbo kommun		6 018	6 018
		6 058	6 058

Summa anläggningstillgångar**1 164 156 1 108 010****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		437	296
Övriga fordringar		4 747	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 393	1 598
		7 577	2 006

Kassa och bank

1 010 39 042

Summa omsättningstillgångar**8 587 41 048****SUMMA TILLGÅNGAR****1 172 743 1 149 058**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	1 789	1 789
Uppskrivningsfond	15	19 688	20 510
Reservfond		32 300	32 300
		53 777	54 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 799	100 860
Årets resultat		10 733	6 117
		118 532	106 976
Summa eget kapital		172 309	161 576
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		42 421	43 287
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	9 072	9 369
Avsättning till pension		209	179
Summa avsättningar		9 281	9 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18,19	879 000	879 000
Checkkredit	17	3 258	-
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		914 258	911 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 113	10 460
Skatteskuld		1 379	1 172
Övriga skulder		842	819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 140	11 195
Summa kortfristiga skulder		34 474	23 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 172 743	1 149 058

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	1 789	21 333	32 300	100 037
Årets resultat				6 117
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 047		1 047
Skatteeffekt	8	224		-224
Eget kapital 2019-12-31	1 789	20 510	32 300	106 977
Årets resultat				10 733
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	224		-224
Egen kapital 2020-12-31	1 789	19 688	32 300	118 532

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

Den löpande verksamheten

	2020	2019
Resultat före finansiella poster	20 601	19 188
Avskrivningar	34 461	35 202
Övriga ej likvidpåverkande poster/försäljning	-	-
	55 062	54 390

Erhållen ränta	2	1
Erlagd ränta	-7 685	-7 184
Betald skatt	-3 142	-2 787
	44 237	44 420

Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	-141	58
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 430	-584
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörskulder	9 653	-4 249
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	998	637
	49 317	40 282

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-90 607	-37 113
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
	-90 607	-37 113

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	3 258	-
	3 258	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde -38 032 3 169

Likvida medel vid årets början 39 042 35 873

Summa likvida medel vid årets slut 1 010 39 042

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivning.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Livslängd	År
Stomme	100
Stomme, uppskrivning 2002	40
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, Sanitet	50
EI	40
Inre ytskikt o vitvaror	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport	25
Restpost	50

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Vid försäljning av fastigheter bokförs köpeskillingen som intäkt vid kontraktstecknandet.

Finansiella instrument

Ränteswapar

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de väntas regleras.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Skatt på årets resultat

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Kassaflöderredovisning

Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

Bedömning av värdet av bolagets fastighetsbestånd är föremål för prövning kontinuerligt och är en väsentlig fråga för bolaget.

För att bedöma värdet på bolagets fastighetsbestånd utför bolaget årligen en värdering i ett program som heter Värderingsdata, där Svefas direktavkastningskrav används för beräkning. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

Schablonkostnaderna prövas individuellt och justeras vid behov. Värderingen visar på ett väsentligt övervärde i fastighetsbeståndet varför ingen nedskrivning har aktualiserats.

Not 2	Hyresintäkter	2020	2019
	Bostäder	123 613	117 541
	Vakanser	-4	-96
	Lokaler	15 832	15 397
	Vakanser	-703	-19
	Garage, p-platser mm	3 406	2 951
	Vakanser	-246	-251
	Summa	141 898	135 523

Kontraktsförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2019-12-31		
Lokalhyreskontrakt 2020	3 135	20%
2021	2 357	15%
2022	1 921	12%
2023 och senare	7 984	52%
	15 397	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 117 445

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2020-12-31		
Lokalhyreskontrakt 2021	2 750	17%
2022	3 177	20%
2023	6 853	43%
2024 och senare	3 052	19%
	15 832	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 123 609

Not 3	Avskrivningar	2020	2019
Fastighetskostnad			
	Inventarier	384	379
	Byggnader	33 962	34 704
	Summa	34 346	35 083
Central administration			
	Inventarier	115	119
	Summa avskrivningar	34 461	35 202

Not 4	Ersättningar till revisorer	2020	2019
	Revision		
	Öhrlings Price WaterhouseCoopers	172	227
	KPMG	12	-
	Lekmannarevisorer	5	4
	Övriga uppdrag		
	Öhrlings Price WaterhouseCoopers	12	25
	Totala revisionsersättningar	201	256

Not 5	Personal	2020	2019
	Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
	Kvinnor	4	4
	Män	14	14
	Totalt	18	18

	Löner och ersättningar har uppgått till		
	Styrelse och VD	1 172	1 140
	varav VD	(1 056)	(1 006)
	Övriga anställda	8 205	7 784
	Totala löner och ersättningar	9 378	8 924

	Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 882	2 733
	Pensionskostnader	1 546	1 513
	varav avseende VD	(373)	(363)
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	13 805	13 170

Håbohus VD har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Håbohus sida gäller en uppsägningstid om tolv månader.

Not 6	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Förvaltningsintäkter	3 081	2 163

Not 7	Bokslutsdispositioner	2020	2019
	Förändring av periodiseringsfond		
	Återförande avsättning 2014	6 083	-
	Årets avsättning	-5 217	-3 894
	Summa	866	-3 894

Not 8	Skatt på årets resultat	2020	2019
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	297	738
	Aktuell skatt	-3 349	-2 500
	Skatt på årets resultat	-3 052	-1 762
	Redovisat resultat före skatt	12 919	11 774
	Skatt enligt gällande skattesats 21,4%	-2 765	-2 519
	Skatteeffekt ej bokförda kostnader, skattemässigt avdrag	-	372
	Skatteeffekt, ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	-309	-1 138
	Skatteeffekt, återföring, nedskrivning	-39	-
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-46	-43
	Avsättning periodiseringsfond	-185	833
	Redovisad skattekostnad	-3 349	-2 500

Not 9	Byggnader och mark	2020	2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 501 231	1 334 238
	Investeringar under året	10 687	167 606
	Försäljning/Utrangerad	-868	-613
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 050	1 501 231
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-441 250	-408 206
	Försäljning/Utrangerad	868	613
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 916	-33 657
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-473 298	-441 250
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Uppskrivningar under året	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 796	-16 749
	Årets avskrivning enligt plan	-1 046	-1 047
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 842	-17 795
	Utgående uppskrivningar	24 774	25 821
	Restvärde enligt plan	1 062 526	1 085 802
	Taxeringsvärde för fastigheter	1 257 915	1 222 628

Vid värderingen 2020 har Svefas direktavkastningskrav använts i Värderingsdata. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.

Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	1 658 000	1 871 000
--	------------------	------------------

Not 10	Inventarier	2020	2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 336	6 002
	Försäljningar och utrangeringar	-240	-779
	Investeringar under året	642	113
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 738	5 336
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 164	-3 445
	Försäljningar och utrangeringar	205	779
	Årets avskrivningar enligt plan	-499	-498
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 458	-3 164
	Restvärde enligt plan	2 280	2 172

Not 11	Pågående nyanläggningar	2020	2019
	Ingående balans	13 978	144 583
	Under året nedlagda kostnader	84 456	11 730
	Under året genomförda omfördelningar	-5 142	-142 335
	Utgående balans	93 292	13 978

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Övrigt	2 393	1 598
		2 393	1 598

Not 14 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 1 789 aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Not 15	Uppskrivningsfond	2020	2019
	Ingående uppskrivningar	20 510	21 333
	Förändring uppskrivningsfond	-822	-823
	Omföring	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	19 688	20 510

Not 16	Uppskjutna skatteskulder	2020	2019
	Uppskjutna skatter	9 072	9 369

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

Not 17 Checkräkningskredit

Utnyttjad checkräkningskredit 3 258 (0) tkr, limit 41 000 (11 000) tkr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning löptid	2020	2019	Räntebindning löptid	2020	2019
< 1 år	188 000	225 000	< 1 år	459 000	376 000
1 - 2 år	178 000	188 000	1 - 2 år	120 000	133 000
2 - 3 år	190 000	178 000	2 - 3 år	100 000	170 000
3 - 4 år	193 000	150 000	3 - 4 år	50 000	50 000
4 - 5 år	130 000	138 000	4 - 5 år	50 000	-
			5 - 10 år	100 000	150 000
Summa	879 000	879 000	Summa	879 000	879 000

Fördelning av kreditgivare	2020	2019
Kommuninvest	879 000	824 000
Sparbanken i Enköping	-	55 000
Summa	879 000	879 000

Not 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för försäkringsändamål

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswapar. Swaparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswapar uppgick vid årsskiftet till 450 000 (440 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2020	2019
Ränteswapar	-4 440	-1 281

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	559	560
Förutbetalda hyror	10 194	9 576
Övrigt	1 387	1 059
Summa	12 140	11 195

Not 21 Eventualförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Fastigo

175

168

Bälsta 2021-03-11



Christian Nordberg
Ordförande



Gustav af Jochnick



Fredrik Anderstedt



Sven Olov Dväring

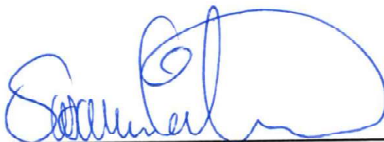


Ann-Sofie Borg



Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26
KPMG



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2020

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2020.

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 internkontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat beslut om, samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan mig lekmannarevisor och den auktoriserade revisorn från KPMG.

Jag anser att granskningen ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Bålsta den 11 mars 2020



Lars Berglund

Lekmannarevisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2020

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2020.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

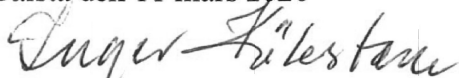
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och internkontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat beslut om, samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan mig lekmannarevisor och den auktoriserade revisorn från KPMG.

Jag anser att granskningen ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Bålsta den 11 mars 2020



Inger Kölestam

Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Håbohus AB, org. nr 556463-1694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Håbohus AB enligt god revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 årsredovisning 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 huruvida 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 revisions sed 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 huruvida 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 för Håbohus AB för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Häbohus 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 26 april 2021

KPMG AB

Susann Eriksson

Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	141 898	135 523	127 896	124 355	117 332
Övriga rörelseintäkter	3 081	2 163	1 409	1 647	3 125
Nettoomsättning	144 979	137 686	129 305	126 002	120 457
Driftkostnader	-62 487	-60 817	-55 202	-51 030	-50 160
Underhållskostnader	-24 895	-20 304	-31 320	-17 040	-14 577
Fastighetsskatt	-2 535	-2 175	-2 416	-2 278	-2 350
Avskrivningar	-34 461	-35 202	-2 206	-30 399	-27 328
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	64 086
Rörelseresultat	20 601	19 188	38 161	25 255	90 128
Driftnetto exklusive försäljning	55 062	54 390	40 367	55 654	53 370
Ränteintäkter	2	1	52	9	676
Räntekostnader	-7 684	-7 415	-9 806	-14 910	-17 258
Skatter, dispositioner	-2 186	-5 657	-4 662	-5 319	-32 620
Årets resultat	10 733	6 117	23 745	5 035	40 926
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	1 158 098	1 101 952	1 100 041	955 529	929 439
Balansomslutning	1 172 743	1 149 058	1 143 453	992 807	997 393
Eget kapital	172 309	161 576	155 459	131 714	126 679
Räntebärande skulder	911 000	911 000	911 000	791 000	791 000
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 474	1 474	1 377	1 350	1 332
Bostadsyta, m ²	94 183	94 183	89 260	88 018	86 997
Lokalyta, m ²	9 438	9 438	9 092	8 970	8 824
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	11 154	10 613	11 159	9 841	9 685
Genomsnittshyra, bostäder	1 319	1 283	1 233	1 218	1 208
Hysesbortfall, bostäder	0	1	0	0	9
Underhåll	240	170	318	176	152
Driftkostnader	604	608	561	526	524
Räntekostnader	74	72	100	154	180
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	4,8%	4,9%	3,7%	5,8%	5,8%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	3,3%	2,9%	2,5%	4,1%	4,0%
Avkastning på totalt kapital	1,8%	1,7%	3,6%	2,5%	9,4%
Soliditet	17,5%	17,1%	16,3%	16,5%	15,6%
Justerad soliditet, marknadsvärde	35,4%	41,3%	35,6%	34,0%	33,7%
Räntetäckningsgrad	716,6%	733,5%	412,2%	373,3%	313,2%
Belåningsgrad	78,7%	82,7%	82,8%	82,8%	85,1%
Överskottsgrad	38,0%	39,5%	31,2%	44,2%	44,3%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	8,9%	8,6%	22,0%	8,2%	7,9%
Genomsnittlig skuldränta brutto	0,87%	0,84%	1,20%	1,95%	2,27%

Definitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus rörelsekostnader med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

Fastigheternas direktavkastning: Driftnetto i % av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året.

Fastigheternas direktavkastning: Driftnetto i % av fastigheternas beräknade marknadsvärde vid utgången av året.

Avkastning på totalt kapital: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet: Eget kapital +0,786* obeskattade reserv i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet: Eget kapital +0,786* övertvärde marknadsvärde +0,786* obeskattad reserv/balansomslutning + övertvärde marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad: Driftnetto och finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Överskottsgrad: Driftnetto i % av nettoomsättning

Resultat före skatt minus försäljning/nettoomsättning

Genomsnittlig skuldränta, brutto: Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Håbohus fastighetsbestånd

Fastighets- beteckning Adress	Byggår	Om- bygg- nads- år	Lägenheter					Medel- hyra tot.	Uthyr- nings- bar yta m ²	Medel- yta lägh. m ² st.	Lokaler m ²	Garage		
			1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok					5 rok	v	k
Bålsta 1:198, 1:202 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18	9	4	4	43 1 030 8 1 017	2 310 596	53,7 74,5	3 0	265 0	3 3	
Bålsta 1:8, 2:249 Bålstavägen 9-12	1964	1995	13	15	15	3	46 1 019	2 798	60,8	2	129	8		
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	2008-16	20	55	31	20	126 1 284	8 448	67,0	2	52			
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207	80	5 542 1 188	39 299	72,5	26	3 460	24	12	
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3			11 1 204	404	36,7	2	216			
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1		128 1 562	6 464	50,5	1	1 641			
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8	10	1 48 1 195	3 591	74,8	2	1 209		35	
Bålsta 1:176 Pärngränd 2)	2000			15	12		27 1 333	1 537	56,9					
Bålsta 2:295 Backvägen	1963	1994	17	2			19 1 187	733	38,6	2	650			
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen	2003			56	36	8	100 1 319	6 030	60,3	1	12			
Båsta1:224 Källvägen 3)	2008		1	11	40	14	66 1 119	5 250	79,5	1	133		34	
Väppeby 7:229 Dalvägen 3, 4)	2014			26	26		52 1 717	3 440	66,2					
Väppeby 7:222 Dalvägen 5, 1)	2012		18				18 2 438	625	34,7	1	915			
Väppeby 6:3 Lindegårdsv. 21, 1)	2009		6				6 2 489	242	40,3	1	154			
Bålsta 1:671 Sofielundsvägen	2017		3	24	43	29	110 1 714	6 251	56,8	2	134			
Väppeby 6:3 Lindegårds Backe, 5)	2018		14	14	1		29 1 659	1 364	47,0					
Väppeby 6:53 Vallvägen 6)	2019		11	52	34		97 1 715	4 923	50,8	2	346			
Totalt			352	24 495	453	146	6 1 476	1 319	94 305	63,9	48	9 316	35	84

- 1) Blockuthyrs som grupp- och serviceboende till Håbo kommun
- 2) 7 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 3) Blockuthyrs som kooperativ hyresrätt
- 4) 10 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 5) Blockhyrs av Håbo kommun
- 6) 11 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun, ingår i LSS-boende





Håbohus AB

Håbohus AB, Box 24, 746 21 Bålsta
Besöksadress: Mansängstorg 1
Organisationsnummer: 556463-1694

Tel. 0171 - 46 88 00
Fax: 0171 - 541 24

Hemsida: www.habohus.se
E-post: habohus@habohus.se