

Håbohus AB

Årsredovisning 2023





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. 22
Revisionsberättelse	sid. 23
Femårsöversikt	sid. 25
Fastighetsbestånd	sid. 26

VD har ordet

Uppdrag

Håbo kommun äger Håbohus för att tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice. 2023 är ett händelserikt år då det osäkra omvärldsläget ställer nya krav på kommuner och kommunala bolag. Vi har ansvar för vår verksamhet under normala, och onormala förutsättningar. Att stärka bolagets motståndskraft mot störningar blir ett prioriterat arbete.

Marknad och ekonomi

Kostnadsökningarna fortsätter under 2023. Framför allt är det räntor och taxebundna kostnader som ökar och stabiliserar sig på en ny, högre nivå. Tack vare räntesänkringar bromsas kostnadseffekten år 2024 för bolaget och lönsamheten kan upprätthållas. Vi har en bättre överblick över den ekonomiska situationen nu än under föregående år. Håbohus har tillsammans med hyresgästföreningen skrivit ett femårigt samarbetsavtal kring en ny modell för hyresförhandling. Denna modell utgår från gemensamt satta ekonomiska mål till år 2028 där Håbohus får en trygghet i en långsiktigt hållbar ekonomi, och hyresgästen får en jämn hyresutveckling över tid. Jag ser mer positivt på framtiden nu än för ett år sedan.

Resultatet efter finansiella poster för året landar på 25 899 mkr vilket motsvarar 15,4% av omsättningen. Soliditeten ökar till 20,1% vilket ligger inom spannet för det långsiktiga målet.

Investeringar

Innan Ryssland i februari 2022 startade kriget mot Ukraina var skyddsrum en inte så prioriterad fråga. Arbetet som påbörjades 2022 slutförs under 2023 och Håbohus renoverade samtliga skyddsrum inom fastighetsbeståndet som nu uppfyller ställda myndighetskrav.

Nyanslutningen av direktansluten fjärrvärme i övre Mansängen slutförs. I december 2023 fattar Håbohus beslut om att fortsätta och även inkludera nedre Mansängen i projektet med direktansluten fjärrvärme. Totalt investeras 23 992 tkr under 2023.

Ny affärsplan

Ny styrelse tillträder och börjar arbeta med en ny affärsplan för Håbohus. I december fastställs affärsplanen med mål inom trygghets och boendemiljö, miljö, social hållbarhet, ekonomi och stadsbyggnad. Exempel på mål är att Håbohus till 2026 ska;

- Öka tryggheten i vårt bostadsbestånd
- Förbereda äldreboendet Pomona för återupptagen verksamhet
- Säkerställa mark för kommande nyproduktioner
- Stärka bolaget soliditet och minska låneskulden

Utsikter

Läget är tufft ekonomiskt och säkerhetsläget är sämre i Sverige än på väldigt länge. Medvetenheten ökar dock i Sverige under 2023 och samhället som helhet börjar det nödvändiga arbetet med att öka robustheten. Jag tror vi kommer titta tillbaka på denna period och inse att den tvingade oss till åtgärder som vi borde gjort tidigare, som stärkte vårt samhälle. Tråkigt men nödvändigt.

Bålsta februari 2024
Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Stefan Bodin, ordförande
Fredrik Anderstedt
Tommy Lövgren
Owe Fröjd

Suppleanter

Peter Björkman
Sven Rosendahl
Staffan Wohrne

Verkställande direktör

Mats Norrbrand

Revisor

KPMG med huvudansvarig revisor
Susann Eriksson

Lekmannarevisorer

Bertil Kinnunen

Lekmannarevisorssuppleant

Lars Berglund

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Håbo kommun köpa, sälja och äga fastigheter för att på dessa uppföra, förvalta och upplåta bostäder, affärslokaler och andra kollektiva anordningar samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet under förutsättning att verksamheten också är förenlig med kommunalrättsliga principer.

Syfte/ändamål

Bolagets syfte är att inom Håbo kommun tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice i enlighet med det allmännyttiga syfte som uppställs i lagen om (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick vid årets slut till 1 558 med en bostadsyta om cirka 97 306 m² samt cirka 12 103 m² lokalyta. I lägenhetsbeståndet ingår 254 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättningen har ökat något och ligger på cirka 8,9 (8,7) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor oavsett lägenhetsstorlek. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 37 000 personer. De flesta i bostadskön söker inte aktivt för tillfället, dock har vi vanligtvis mellan 150 - 300 sökande per förmedlad lägenhet.

Hyror

Hyrona höjdes totalt med 4,55 (1,39) %, 2,25% från februari samt 2,25% från juli.

Unika händelser

Ny hyresförhandlingsmodell

Hög inflation, stigande priser på energi och taxebundna kostnader samt kraftigt höjda räntor medför en kostnadschock för fastighetsbolag i Sverige. Hyresintäkterna är Håbohus enda intäkt och över tid måste hyresnivån täcka bolagets kostnader och lämna ett rimligt överskott. För att minska behovet av hyreshöjningar arbetar Håbohus med effektivisering i förvaltningen, framförallt inom energiförbrukning. Besparingar täcker dock inte ensamt upp de ökande kostnaderna och hyresnivån höjs och kommer behöva höjas mer än normalt, både 2024 och en tid framåt. Tillsammans med hyresgästföreningen arbetar Håbohus fram en modell som möjliggör en jämn hyresutveckling över de kommande fem åren mot gemensamt uppsatta ekonomiska mål. Håbohus återfår lönsamheten och hyresgästen får en jämnare hyresutveckling över tid. I tuffa tider tar både Håbohus och hyresgästföreningen ansvar.

Renovering skyddsrum

Det spända omvärldsläget aktualiserar behovet av ökad svensk beredskap. Håbohus påbörjar arbetet med att stärka sin beredskap genom att renovera samtliga skyddsrum inom beståndet. I slutet av 2023 är samtliga skyddsrum renoverade och uppfyller enligt genomförd besiktning de krav som MSB ställer. Skyddsrummen inom Håbohus bestånd har nu även löpande besiktningar för att upprätthålla funktionaliteten över tid.

Pomona äldreboende

Håbo kommun fattar beslut om att verksamheten på Pomona ska återupptas istället för alternativet att nyproducera en fastighet för ändamålet. Håbohus påbörjar tillsammans med Vård- och omsorgsförvaltningen arbetet med att ta fram underlag för de underhållsåtgärder som krävs för att iordningsställa Pomona. Håbohus bedömning är att detta var det bästa beslutet för både Håbo kommun och Håbohus.

Samarbetet med Håbo kommun

Håbohus är ett till 100% ägt bolag av Håbo kommun. Håbohus är eget, men ändå en del av den kommunala organisationen. 2023 är ett år då samarbetet väsentligen förbättras på alla plan mellan tjänstepersoner på bolaget och på kommunen. VD tar plats i Håbo kommuns strategiska ledningsgrupp, går gemensam utbildning i stabsmetodik, stärker samarbetet med planavdelningen och vård och omsorgsförvaltningen. Bolag och kommun arbetar tillsammans och gör varandra starkare.

Uppföljning kvalitet

Håbohus nya styrelse antar ny affärsplan för perioden fram till 2026. Måluppfyllelsen enligt affärsplanen rapporteras till styrelsen tertialvis enligt samma princip som den ekonomiska rapporteringen. Affärsplanen antogs i december 2023 så arbetet med målen har nyligen påbörjats. Håbohus är miljö- och kvalitetsdiplomerade enligt Svensk miljö- och kvalitetsbas. En bärande del av det systematiska arbetet är arbete mot ständiga förbättringar enligt modellen planera, genomför och följa upp. Håbohus uppföljning av kvaliteten är en integrerad del av verksamheten.



Väsentliga personalförhållanden

Håbohus har 20 personer anställda, 14 män och 6 kvinnor.

Åldersfördelningen är följande;

Åldersgrupp 18–30 år 1 stycken

Åldersgrupp 31–40 år 4 stycken

Åldersgrupp 41–50 år 4 stycken

Åldersgrupp 50 år 11 stycken

Av de anställda har 2 högskoleutbildning. Under året har tre rekryteringar skett, drift- och underhållsledare, trädgårdsmästare och en reparatör. Rekryteringarna har kunnat genomföras enligt tidplan och tillför den kompetens som Håbohus var i behov av.

Håbohus bedriver ett aktivt systematiskt arbetsmiljöarbete i samråd mellan arbetstagare och arbetsgivare. Håbohus har genomfört en personalenkät under året och arbetar i samråd med arbetstagare för att kontinuerligt utveckla arbetsmiljön. Vid introduktion av nyanställda följer bolaget den introduktionsplan som anges i arbetsmiljöpolicyen, som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Håbohus följer utvecklingen i samhället och ser följande förväntade utveckling.

Stabilitet i verksamheten

Det svenska totalförsvaret behöver stärkas och arbetet har påbörjats. Håbohus är ansvarig för sin verksamhet även i kris. Vi behöver precis som samhället i stort stärka vår beredskap mot oönskade händelser. En risk myndigheter varnar för i och med Sveriges anslutning till Nato är det ökade cyberhotet. Håbohus arbetar för att stärka sin motståndskraft, både på organisatorisk och teknisk nivå.

Ekonomiskt lågtryck

Hyran för 2023 höjs i två steg med totalt 4,55%. Detta är en historiskt hög nivå, men ändå inte tillräckligt för att täcka kostnadsökningar från framför allt el, värme och räntor. De kraftigt stigande kostnaderna gör tyvärr att behovet av de högre hyreshöjningarna ser ut att kvarstå några år till. Vi har en ny ekonomisk verklighet att förhålla oss till, och hyran måste anpassas till detta för att Håbohus ska klara sitt åtagande över tid. Håbohus och hyresgästföreningen har kommit överens om en ny modell för hyresförhandling som möjliggör för Håbohus att återfå lönsamheten över fem år, och samtidigt ge en jämnare hyresutveckling för hyresgästen. Bördan delas alltså mellan Håbohus och våra hyresgäster under denna tuffa tid. Högre hyresnivåer gör att fler får svårare att betala och vi ser redan en viss ökning av påminnelser och ärenden till Kronofogden.

Ökad bostadsbehov och minskat byggande

Kötiden för att få bostad ökar sakteliga. Det krävs i normalfallet 6-7 års kötid för att få en lägenhet hos Håbohus. Samtidigt har bostadsbyggandet nästan avstannat helt på grund av stigande produktions- och boendekostnader. Håbohus har precis som andra fastighetsbolag svårt att få tillräckligt god ekonomi i nyproduktionsprojekt i rådande stund. Håbohus fokuserar därför på att planlägga mark för framtida produktioner, så vi står redo att sätta spaden i marken när konjunkturen vänder.

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 ränteswappar 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 25 899 (13 517) tkr.

Soliditeten var vid årsskiftet 20,1 (18,9) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 167 252 (159 129) tkr.

Intäktsökningen beror på hyreshöjningen som skedde 2023-02-01 samt 2023-07-01, samt dom nytillkomna lägenheterna i Skokloster.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive centraladministration ökade till 73 000 (71 230) tkr

Omflyttningen har ökat något jämfört med 2022. Kostnaderna ökar fortfarande för varje omflyttning då det krävs större åtgärder med bland annat byte av vitvaror, bygg- och målningsarbeten. Elkostnaderna har minskat jämfört med föregående år främst på grund av lägre elpriser än förväntat och driftoptimering. Värmekostnaderna ökade något mot föregående år. Kostnader för reparation ökar något jämfört med föregående år främst på grund av att kostnaderna vid lägenhetsbyten ökar. Avvikelserna på riskkostnader är främst ökade kostnader för vatten och brandskador. Administrationen ökar något, löner och pensionskostnader ökar, samt ökade kostnader för dataprogram har påverkat kostnaderna. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt ökar till 668(651) kronor per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 14 905 (16 496) tkr. Större åtgärder är 2 lägenheter på Pärongränd, VA-åtgärder på Dalvägen samt ventilationsåtgärder.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2023 ökade till 2 547 (2 447) tkr. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 589 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 37 993 (37 454) tkr. Inventarier skrivs av på 5 - 10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 046 (1 046) tkr.

Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 15 (8) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 10 165 (1 694) tkr. Ökningen beror på det höga ränteläget.

Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2023.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar var 23 992 (60 456) tkr. Större investeringar under året var renovering av skyddsrum samt fjärrvärme i Mansängen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgick till 0 (0) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	158 646 395 kr
Förändring uppskrivningsfond	831 153 kr
Årets resultat	18 862 404 kr
Summa	178 339 952 kr

Styrelsen föreslår att 178 339 952 kr överförs i ny räkning.

	Not		
RESULTATRÄKNING	1	2023	2022
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	167 252	159 129
Summa nettoomsättning		167 252	159 129
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-67 519	-66 048
Underhållskostnader	5	-14 905	-16 496
Fastighetsskatt/avgifter		-2 549	-2 447
Avskrivningar	3	-38 495	-37 996
Nedskrivning		0	-12 807
Summa fastighetskostnader		-123 468	-135 794
Bruttoresultat		43 785	23 335
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-306	-306
Övriga rörelsekostnader	4,5	-5 477	-5 182
Övriga rörelseintäkter	6	6 814	5 392
Rörelseresultat		44 816	23 239
Ränteintäkter och liknande resultatposter		975	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 086	-6 937
Borgensavgift		-2 806	-2 789
Resultat efter finansiella poster		25 899	13 517
Bokslutsdispositioner	7	-1 930	11 530
Skatt på årets resultat	8	-5 107	-5 470
ÅRETS RESULTAT		18 862	19 578

Not

BALANSRÄKNING

1 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 9 1 193 999 1 210 460

Inventarier 10 1 790 2 598

Pågående nyanläggningar 11 395 9 452

1 196 185 1 222 510*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav 12 40 40

Fordringar Håbo kommun 6 018 6 018

6 058 6 058**Summa anläggningstillgångar 1 202 243 1 228 568****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar 1 040 622

Övriga fordringar 0 124

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 13 554 2 429

1 594 3 176*Kassa och bank* 59 198 5 859**Summa omsättningstillgångar 60 792 9 033****SUMMA TILLGÅNGAR 1 263 035 1 237 603**

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	1 789	1 789
Uppskrivningsfond	15	17 194	18 025
Reservfond		32 300	32 300
		51 283	52 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		159 478	139 069
Årets resultat		18 862	19 578
		178 340	158 646
Summa eget kapital		229 623	210 760
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		31 165	29 236
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	11 106	9 550
Avsättning till pension		277	248
Summa avsättningar		11 383	9 798
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18,19	929 000	929 000
Checkkredit	17	0	0
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		961 000	961 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		5 861	6 166
Skatteskuld		1 560	3 827
Övriga skulder		1 874	932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20 568	15 882
Summa kortfristiga skulder		29 863	26 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 263 035	1 237 603

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	1 789	18 857	32 300	138 238
Årets resultat				19 578
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	215		-215
Eget kapital 2022-12-31	1 789	18 025	32 300	158 647
Årets resultat				18 862
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	215		-215
Egen kapital 2022-12-31	1 789	17 194	32 300	178 340

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Indirekt metod		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	44 816	23 239
Avskrivningar	38 801	38 302
Nedskrivning	0	12 807
Övriga ej likvidpåverkande poster/försäljning	-	-
	83 617	74 348
Erhållen ränta	975	5
Erlagd ränta	-18 969	-8 514
Betald skatt	-5 817	-4 429
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	59 806	61 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	-418	4
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	1 999	1 066
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörskulder	-305	-14 001
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	4 737	2 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 817	51 206
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 478	-60 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 478	-60 456
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	53 339	-9 250
Likvida medel vid årets början	5 859	15 108
Summa likvida medel vid årets slut	59 198	5 859

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2023 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, uträngeras 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.

Om bedömt marknadsvärde med ett väsentligt belopp understiger bokfört värde ska fastigheten skrivas ner till det bokförda värdet.

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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader och räntederivatavtal

Ränteswappar

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas 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.

Avsättningar

Avsättningar görs när det finns legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda, kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och skuld då det finns legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Offenliga bidrag

För räkenskapsåret som avslutades 2023-12-31, har Håbohus AB mottagit offentliga bidrag. Dessa bidrag har en exceptionell storlek eller förekommer och påverkar företagets ekonomiska ställning.

Bidragen inkluderar:

1. Investeringsbidrag på 11 598 737 kr erhöles från Länsstyrelsen i Uppsala län.

Bidraget är villkorat och hänför sig till nybyggnation av fastigheten Håbo Skokloster 2:80.

Bidraget har minskat anskaffningsvärdet för den aktuella anläggningstillgången.

2. Håbohus har erhållit Elstöd på 1 644 339 kr. Stödet är avsett att mildra effekterna av höga elpriser under 2023. Elstödet redovisas som intäkt när Skatteverket fattar beslut om stödet. Om beslut fattas senast på balansdagen för räkenskapsåret, bokförs stödet som intäkt i årsredovisningen.

Kassaflöderedovisning

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 värderingsprogrammet Datscha.

Värderingsinstitut som Svefa tillhandahåller för orten marknadsmissiga direktavkastningskrav som underlag för värderingen. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna prövas individuellt och justeras vid behov.

Bokslutvärderingen för 2023 har granskats av auktoriserad fastighetsvärderare på SVEFA som intygat rimligheten genomförd värdering

Värderingen visar på ett sammantaget övervärde i fastighetsbeståndet. Inga nedskrivningar har aktualiserats.

Not 2	Hyresintäkter	2023	2022
	Bostäder	140 281	134 674
	Vakanser	-257	-135
	Lokaler	22 866	21 098
	Vakanser	-67	-9
	Garage, p-platser mm	4 944	3 703
	Vakanser	515	-202
	Summa	167 252	159 129

Kontraktsförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2022-12-31		
Lokalhyreskontrakt 2023	2 267	11%
2024	7 795	37%
2025	2 671	13%
2026 och senare	8 365	40%
	21 098	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 134 674

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2023-12-31		
Lokalhyreskontrakt 2024	9 844	43%
2025	2 560	11%
2026	1 752	8%
2027 och senare	8 710	38%
	22 866	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 140 281

Not 3	Avskrivningar	2023	2022
Fastighetskostnad			
	Inventarier	503	542
	Byggnader	37 993	37 454
	Summa	38 496	37 996
Central administration			
	Inventarier	306	306
	Summa avskrivningar	38 801	38 302

Not 4	Ersättningar till revisorer	2023	2022
	Revision		
	KPMG AB	116	158
	Lekmannarevisorer	3	4
	Totala revisionsersättningar	119	162

Not 5	Personal	2023	2022
	Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
	Kvinnor	6	5
	Män	13	15
	Totalt	19	20

	Löner och ersättningar har uppgått till		
	Styrelse och VD	1 415	1 345
	varav VD	(1 216)	(1 178)
	Övriga anställda	9 387	9 253
	Totala löner och ersättningar	10 805	10 598

	Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 341	3 186
	Pensionskostnader	1 379	1 154
	varav avseende VD	(402)	(388)
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	15 525	14 938

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

Not 6	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Förvaltningsintäkter	6 814	5 392

Not 7	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Förändring av periodiseringsfond		
	Återförande avsättning 2016	3 816	21 226
	Årets avsättning	-5 745	-9 695
	Summa	-1 930	11 530

Not 8	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	-1 557	522
	Aktuell skatt	-3 550	-5 992
	Skatt på årets resultat	-5 107	-5 470
	Redovisat resultat före skatt	25 899	26 324
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-5 335	-5 424
	Skatteeffekt ej bokförda kostnader, skattemässigt avdrag	137	1 009
	Skatteeffekt, ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	1 419	1 106
	Skatteeffekt, uppräknings p-fond vid återföring	-47	-262
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-117	-42
	Avsättning periodiseringsfond	397	-2 375
	Redovisad skattekostnad	-3 550	-5 992

Not 9	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 746 727	1 665 442
	Investeringar under året	33 131	81 279
	Försäljning/Utrangerad	-11 599	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 768 259	1 746 721
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	546 135	-509 727
	Försäljning/Utrangerad	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 264	-36 408
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-583 399	-546 135
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Uppskrivningar under året	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 936	-19 889
	Årets avskrivning enligt plan	-1 047	-1 047
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 983	-20 936
	Utgående uppskrivningar	21 633	22 680
	Ingående nedskrivning	-12 807	-
	Återföring nedskrivningar	313	-
	Årets nedskrivningar	-12 494	-12 807
	Restvärde enligt plan	1 193 999	1 210 460
	Taxeringsvärde för fastigheter	1 673 452	1 662 354

Vid värderingen har Svefas direktavkastningskrav i Datscha varit utgångspunkt. 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	2 035 000	1 697 000
--	------------------	------------------

Not 10	Inventarier	2023	2022
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	7 752
	Försäljningar och utrangeringar	-103	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 649	7 752
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 154	-4 306
	Försäljningar och utrangeringar	103	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-808	-848
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 859	-5 154
	Restvärde enligt plan	1 790	2 598

Not 11	Pågående nyanläggningar	2023	2022
	Ingående balans	9 452	30 276
	Under året nedlagda kostnader	33 131	9 452
	Under året genomförda omfördelningar	-42 188	-30 276
	Utgående balans	395	9 452

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Övrigt	554	2 429
		554	2 429

Not 14 Eget kapital

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

Not 15	Uppskrivningsfond	2023	2022
	Ingående uppskrivningar	18 025	18 856
	Förändring uppskrivningsfond	-831	-831
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 194	18 025

Not 16	Uppskjutna skatteskulder	2023	2022
	Uppskjutna skatter	11 106	9 550

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 0 (0) tkr, limit 11 000 (11 000) tkr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning löptid	2023	2022	Räntebindning löptid	2023	2022
< 1 år	253 000	190 000	< 1 år	396 000	369 000
1 - 2 år	205 000	253 000	1 - 2 år	100 000	110 000
2 - 3 år	218 000	205 000	2 - 3 år	100 000	100 000
3 - 4 år	63 000	218 000	3 - 4 år	100 000	100 000
4 - 5 år	190 000	63 000	4 - 5 år	100 000	100 000
			5 - 10 år	160 000	150 000
Summa	929 000	929 000	Summa	929 000	929 000

Fördelning av kreditgivare	2023	2022
Kommuninvest	929 000	929 000
Sparbanken i Enköping	-	-
Summa	929 000	929 000

Not 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 6000 000 (550 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2023	2022
Ränteswappar	-21 253	-49 409

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 072	1 646
Förutbetalda hyror	13 613	10 095
Övrigt	3 882	4 141
Summa	20 568	15 882

Not 21 Eventualförpliktelser

2023-12-31

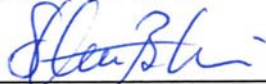
2022-12-31

Fastigo

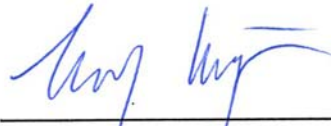
209

202

Bålsta 2024-03-25



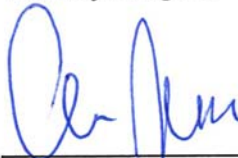
Stefan Bodin
Styrelseordförande




Tommy Lövgren



Fredrik Anderstedt



Owe Fröjd

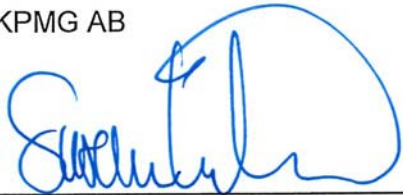


Ulf Winberg



Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-~~03-25~~ 04-10
KPMG AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2023

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2023.

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 revisionssed 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.

Sammanfattningsvis anser jag 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 14 mars 2024

Bertil Kinnunen
Lekmannarevisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Håbohus Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Håbohus Aktiebolag för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 10 april 2024

KPMG AB

Susann Eriksson

Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Ur Resultaträkning, tkr					
Hyresintäkter netto	167 252	159 129	146 088	141 898	135 523
Övriga rörelseintäkter	6 814	5 392	3 393	3 081	2 163
Nettoomsättning	174 066	164 521	149 481	144 979	137 686
Driftkostnader	-72 995	-71 350	-63 167	-62 487	-60 817
Underhållskostnader	-14 905	-16 376	-15 080	-24 895	-20 304
Fastighetskatt	-2 549	-2 447	-2 573	-2 535	-2 175
Avskrivningar	-38 801	-38 302	-38 326	-34 461	-35 202
Nedskrivning		-12 807			
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	44 816	23 239	30 335	20 601	19 188
Driftnetto exklusive försäljning	83 617	61 541	68 661	55 062	54 390
Ränteintäkter	975	5	3	2	1
Räntekostnader	-19 891	-9 726	-8 033	-7 684	-7 415
Skatter, dispositioner	-7 038	9 060	-3 432	-2 186	-5 657
Årets resultat	18 862	19 578	18 874	10 733	6 117
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	1 196 185	1 222 510	1 213 164	1 158 098	1 101 952
Balansomslutning	1 263 035	1 237 603	1 238 575	1 172 743	1 149 058
Eget kapital	229 623	210 761	191 183	172 309	161 576
Räntebärande skulder	961 000	961 000	961 000	911 000	911 000
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 558	1 558	1 536	1 474	1 474
Bostadsyta, m ²	97 306	97 306	96 321	94 183	94 183
Lokalyta, m ²	12 103	12 103	11 495	9 438	9 438
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	10 917	11 150	11 220	11 154	10 613
Genomsnittshyra, bostäder	1 444	1 329	1 329	1 319	1 283
Hyresbortfall, bostäder	0	0	0	0	1
Underhåll	136	150	146	240	170
Driftkostnader	668	652	609	604	608
Räntekostnader	181	88	75	74	72
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	7,0%	5,0%	5,7%	4,8%	4,9%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	4,1%	3,6%	3,8%	3,3%	2,9%
Avkastning på totalt kapital	3,6%	1,9%	2,5%	1,8%	1,7%
Soliditet	20,1%	18,9%	18,1%	17,5%	17,1%
Justerad soliditet, marknadsvärde	43,8%	35,7%	38,2%	35,4%	41,3%
Räntetäckningsgrad	425,3%	632,8%	854,8	716,6%	733,5%
Belåningsgrad	80,3%	78,6%	79,2%	78,7%	82,7%
Överskottsgrad	48,0%	37,4%	45,9%	38,0%	39,5%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	14,9%	8,2%	14,9%	8,9%	8,6%
Genomsnittlig skuldränta brutto	2,14%	1,04%	0,89%	0,87%	0,84%

Definitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus rörelsekostnader med tillägg före 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 +0,794* obeskattade reserv i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet: Eget kapital +0,794* övertvärde marknadsvärde +0,794* 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 kr/m ²	Uthyr- nings- bar yta m ²	Medel- yta lägh. m ²	Lokaler st.	Garage		
			rok1	rok1,5	rok2	rok3	rok 4					rok 5	tot.	m ²
Bålsta 1:198, 1:202 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18	9			43 1 115	2 310	53,7	3	265	3	3
Bålsta 1:8, 2:249 Bålstavägen 9-12	1964	1995	13	15	15	3		46 1 101	2 798	60,8	2	129	8	
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	2008-16	20	55	31	20		126 1 385	8 448	67,0	2	52		
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207	80	5	542 1 276	39 299	72,5	26	3 460	24	12
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3				11 1 306	404	36,7	2	216		
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1			128 1 676	5 894	46,0	1	2 211		
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8	10	1	48 1 290	3 591	74,8	2	1 209		35
Bålsta 1:176 Pärngränd	2000			15	12			27 1 438	1 537	56,9				
Bålsta 2:295 Backvägen	1963	1994	17	2				19 1 283	733	38,6	2	650		
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen	2003			56	36	8		100 1 424	6 030	60,3	1	12		
Båsta1:224 Källvägen 2)	2008		1	11	40	14		66 1 283	5 250	79,5	1	133		34
Väppeby 7:229 Dalvägen 3, 3)	2014			26	26			52 1 836	3 440	66,2				
Väppeby 7:229 Dalvägen 5, 1)	2012		18					18 2 613	625	34,7	1	915		
Väppeby 6:3 Lindegårdsv. 21, 1)	2009		6					6 2 712	262	43,7	1	154		
Bålsta 1:671 Sofielundsvägen	2017		3	24	43	29	11	110 1 834	6 251	56,8	2	134		
Väppeby 6:3 Lindegårds Backe, 4)	2018		14	14	1			29 1 781	1 364	47,0				
Väppeby 6:53 Vallvägen 5)	2019		11	52	34			97 1 841	4 923	50,8	2	346		
Gillmarken 1:263 Västerhagsvägen 6)	2021		60					60 2 457	2 016	33,6	2	2 179		
Skokloster 2:545 Slottsskogsleden	2022		8	10	4			60 1 752	1 107	50,3	3	486		
Totalt			420	24 505	457	146	6	1 558 1 444	96 878	62,7	53 12 551	35	84	

- 1) 99 lgh blockuthyrs som grupp- och serviceboende till Håbo kommun
- 2) Blockuthyrs som kooperativ hyresrätt
- 3) 10 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 4) 15 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 5) 11 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun, ingår i LSS-boende
- 6) Äldreboende blockhyrs av Kommunen



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