

Håbohus AB

Årsredovisning 2022





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. 22
Femårsöversikt	sid. 24
Fastighetsbestånd	sid. 25

VD har ordet

Uppdrag

Håbo kommun äger Håbohus för att tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice. Behovet av bostäder är stort och ett viktigt uppdrag för Håbohus är att bidra med nya bostäder för en växande befolkning. Håbohus är en långsiktig fastighetsägare, därför arbetar vi med robusta lösningar i vår nyproduktion och en hög nivå på underhåll i våra befintliga bostadsområden. Detta klarar vi tack vare en god ekonomi.

Marknad och ekonomi

Trots stor osäkerhet på marknaden är efterfrågan på Håbohus lägenheter stark med ofta flera hundra sökande per förmedlad lägenhet. Omsättningen ligger kvar på låga nivåer (8,7%).

Vi ser ökade kostnader inom flera områden under året, dock har de inte fått fullt genomslag ännu. Framförallt är det elkostnaderna som stiger, men även höjd styrränta börjar få genomslag på de finansiella kostnaderna. Resultatet efter finansiella poster för året landar på 13,5 Mkr vilket motsvarar 8,5% av omsättningen. Soliditeten ökar till 18,9% vilket är 1,1 procentenheter under det långsiktiga målet för bolaget.

Investeringar

Vi slutför projektet i Skokloster med inflyttning i december 2022. 22 lägenheter i varierande storlekar, en vårdcentral, en pizzeria och en matvarubutik är nu tillförda samhället i Skokloster. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda. Håbohus går före och visar att det finns en marknad även i Skokloster. Vi tar ansvar i hela Håbo.

Utöver investering i nyproduktion investerar Håbohus i ny fjärrvärme i vårt största bostadsområde Mansängen. 330 lägenheter får ny, direktansluten fjärrvärme som ger oss bättre förutsättningar i vårt framtida energiarbete. Totalt investeras 60 456 Tkr under 2022.

Slutförd affärsplan

Flertalet av målen i affärsplanen för perioden 2018 – 2022 uppnås. Håbohus har bland annat:

- Säkerställt möjligheten till reservkraft i våra vårdboenden.
- Kvalitetsdiplomerats som komplement till miljödiplomeringen.
- Utökat produktionen av solcellsel och infört gårdsnära källsortering i flertalet områden.
- Färdigställt ett särskilt boende för äldre i Håbo kommun.

Arbetet med att ta fram ny affärsplan för perioden 2023 - 2026 har påbörjats under året.

Utsikter

Utöver de stigande kostnaderna i nyproduktion ser vi stigande kostnader inom alla delar av förvaltningen. El, fjärrvärme, VA och räntor är stora poster som ökar i oroande takt. Vi ser framför oss en period av kraftigt minskad lönsamhet eftersom dessa kostnader inte till fullo kan hämtas hem genom höjd hyra. Håbohus kommer behöva jobba med att sänka kostnaderna och öka intäkterna för att anpassa sig till ett nytt ekonomiskt läge. Det blir tuffare en tid framöver, men den ekonomiska styrka som byggts upp ger oss bra förutsättningar för att klara även tuffare tider.

Bålsta februari 2023
Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2022

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
Ralf Abrahamsson
Stefan Bodin

Verkställande direktör

Mats Norrbrand

Revisor

KPMG med huvudansvarig revisor
Susann Eriksson

Lekmannarevisorer

Inger Kölestam

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 1 558 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 minskat något och ligger på cirka 8,7 (8,8) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor oavsett lägenhetsstorlek. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 20 200 personer. De flesta i bostadskön söker inte aktivt för tillfället, dock har vi vanligtvis mellan 200 - 600 sökande per förmedlad lägenhet.

Hyor

Hyrorna höjdes med 1,39 (1,29) % från februari 2022. Normalt tillämpar Håbohus en differentierad hyressättning men för 2022 höjdes hyran lika mycket över hela beståndet.

Unika händelser

Inflyttning Skokloster

Vårt första nyproduktionsprojekt utanför tätorten Bålsta färdigställs. I december 2022 flyttar hyresgästerna in i de 22 lägenheterna. Ettor, tvåor och treor i varierande storlek och läge ger en bra mix och samtliga lägenheter hyrs ut utan större ansträngning, mestadels till personer som redan bor i Skokloster. En vårdcentral, en matvarubutik och en pizzeria ger en bra mix mellan boende och verksamheter, ett uppskattat tillskott i Skokloster. Håbohus är en samhällsbyggare och detta projekt gör det tydligare än någonsin.

Fjärrvärme Mansängen

Moderniseringen av fjärrvärmenätet i Mansängen inleds. Det gamla nätet ersätts av ny, direktansluten fjärrvärme där varje byggnad får egen undercentral. Genom detta projekt förbättrar vi våra möjligheter att optimera energianvändningen i drygt 300 av våra lägenheter.

Ny organisation

Håbohus ändrar organisationen från och med 1 december 2022. Driftavdelningen upphör som egen avdelning och införlivas i förvaltningen med syftet att förbättra samordningen. Rekrytering av förvaltningschef är genomförd och rekrytering av drift- och underhållsledare pågår i skrivande stund. Bolaget ser möjligheter att utveckla verksamheten inom dessa områden.

Uppföljning kvalitet

Kvalitet

Håbohus genomför en stor kundenkät där hyresgästerna betygsätter Håbohus som hyresvärd. Områden som mäts är t.ex kundbemötande, snöröjning, trygghet och trivsel samt inomhusklimat. Med ett NKI på 77 visar vi att vi överlag är en hyresvärd som uppskattas av våra hyresgäster, och att vi är ett långsiktigt seriöst bostadsbolag.



Väsentliga personalförhållanden

Håbohus har 20 personer anställda, 15 män och 5 kvinnor.

Åldersfördelningen är följande;

Åldersgrupp 18–30 år 1 stycken

Åldersgrupp 31–40 år 3 stycken

Åldersgrupp 41–50 år 6 stycken

Åldersgrupp 50 år 10 stycken

Av de anställda har 4 högskoleutbildning. Under året har en rekrytering skett. Nya tjänsten förvaltningschef ersätter den tidigare rollen fastighetschef. Vid årsskiftet är tjänsten som drift- och underhållsledare vakant, rekrytering av den tjänsten pågår. Vid introduktion av nyanställda följer bolaget den introduktionsplan som anges i arbetsmiljöpolicy, 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.

Säkerhet och robusthet

Det oroliga omvärldsläget drabbar alla mer eller mindre. Risken för avsiktliga störningar mot Sveriges infrastruktur ökar när Sveriges inleder processen för anslutning i Nato. Det tuffa energiläget gör att risken för störningar i elnätet inte kan uteslutas. Samhället som helhet behöver rustas för att klara den nya omvärld som nu tar form.

Tuffare ekonomiskt läge

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. Tyvärr ser vi inget som tyder på att behovet av hyreshöjning för nästa år blir mindre. 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. Mindre marginaler för hyresgäster och hushållen i stort minskar konsumtionen och arbetslösheten kommer troligen stiga. Många kommer få det tuffare ekonomiskt under överskådlig tid.

Ökad bostadsbehov och minskat byggande

Många sökande per förmedlat objekt visar på en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter hos Håbohus. Det behövs fler hyresrätter för att mätta marknaden. Ökande produktionskostnader och uteblivet investeringsstöd gör att Håbohus kommer få svårt att nyproducera lägenheter under överskådlig tid. Med ökande bostadsbrist minskar funktionaliteten och rörligheten på bostadsmarknaden då fler håller kvar i det de har. Kombinationen av ökad bostadsbehov och minskat bostadsbyggande är en olycklig kombination som riskerar att skapa ett växande samhällsproblem.

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 13 517 (22 306) tkr. Det minskade resultatet beror på nedskrivning av en fastighet. Soliditeten var vid årsskiftet 18,9 (18,1) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 159 129 (146 088) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyres-höjningen som skedde 2022-02-01, helt år med Västerhagsvägen 17 samt 1 månaders hyra för det nya boendet i Skokloster.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive centraladministration ökade till 71 230 (63 167) tkr. Omflyttningen har minskat något jämfört med 2021. Kostnaderna ökar fortfarande för varje omflyttning då det krävs större åtgärder med bland annat byte av vitvaror, bygg- och målningsarbeten. Elkostnaderna har ökat kraftigt jämfört med föregående år, orsaken är höga elpriser. Kostnaderna för reparation ökar jämfört med budget, främsta orsaken är att kostnaderna vid lägenhetsbyten ökar. Avvikelserna på riskkostnader är främst ökade kostnader för skadearbeten. Fastighetsskatten minskade mot föregående år då en fastighet har omvärderats till serviceenhet. Administrationen ökar, löner och pensionskostnader ökar, även telefoni har påverkat kostnaderna. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt ökar till 65 1 (609) kronor per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 16 496 (15 080) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt underhållsplanen. Större åtgärder som byte av tak på Pärongränd, hissbyte på Pomona och Köpmangården, målning av fönster i Kalmarsand.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2022 minskade till 2 447 (2 573) tkr då en fastighet har omvärderats till serviceenhet. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 519 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 37 454 (37 478) tkr. Inventarier skrivs av på 5 - 10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 046 (1 046) tkr.

Nedskrivning

Skokloster skrivs ner till följd av oförutsägbara kostnadsökningar samt en avmattad fastighetsmarknad.

Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 8 (6) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 1 694 (349) tkr. Ökningen beror på refinansiering av 3 lån till högre ränta.

Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2022.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar var 60 456 (93 392) tkr. Större investeringar under året var färdigställandet av nyproduktionen i Skokloster, samt anslutningsavgift för fjärrvärme i Mansängen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgick till 0 (2 014) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	138 237 380 kr
Förändring uppskrivningsfond	831 153 kr
Årets resultat	19 577 862 kr
Summa	158 646 395 kr

Styrelsen föreslår att 158 646 395 kr överförs i ny räkning.

	Not		
RESULTATRÄKNING	1	2022	2021
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	159 129	146 088
Summa nettoomsättning		159 129	146 088
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-66 048	-58 283
Underhållskostnader	5	-16 496	-15 080
Fastighetsskatt/avgifter		-2 447	-2 573
Avskrivningar	3	-37 996	-38 112
Nedskrivning		-12 807	
Summa fastighetskostnader		-135 794	-114 048
Bruttoresultat		23 335	32 040
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-306	-231
Övriga rörelsekostnader	4,5	-5 182	-4 884
Övriga rörelseintäkter	6	5 392	3 393
Rörelseresultat		23 239	30 336
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 937	-5 307
Borgensavgift		-2 789	-2 725
Resultat efter finansiella poster		13 517	22 306
Bokslutsdispositioner	7	11 530	1 655
Skatt på årets resultat	8	-5 470	-5 087
ÅRETS RESULTAT		19 578	18 874

Not

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9 1 210 460 1 179 442

Inventarier

10 2 598 3 446

Pågående nyanläggningar

11 9 452 30 276

1 222 510 1 213 164*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

12 40 40

Fordringar Häbo kommun

6 018 6 018

6 058 6 058**Summa anläggningstillgångar****1 228 569 1 219 222****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar

622 626

Övriga fordringar

124 1 854

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 2 429 1 765

3 175 4 245*Kassa och bank*

5 859 15 108

Summa omsättningstillgångar**9 034 19 353****SUMMA TILLGÅNGAR****1 237 603****1 238 575**

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	1 789	1 789
Uppskrivningsfond	15	18 025	18 857
Reservfond		32 300	32 300
		52 114	52 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		139 069	119 364
Årets resultat		19 578	18 874
		158 646	138 237
Summa eget kapital		210 761	191 183
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		29 236	40 766
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	9 550	10 072
Avsättning till pension		248	202
Summa avsättningar		9 798	10 274
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		6 166	20 167
Skatteskuld		3 827	2 264
Övriga skulder		932	864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 882	12 057
Summa kortfristiga skulder		26 808	35 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 237 603	1 238 575

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	1 789	19 688	32 300	118 532
Årets resultat				18 874
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	215		-215
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
Egen kapital 2022-12-31	1 789	18 025	32 300	158 647

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Indirekt metod		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	23 239	30 336
Avskrivningar	38 302	38 326
Nedskrivning	12 807	-
Övriga ej likvidpåverkande poster/försäljning	-	-
	74 349	68 662
Erhållen ränta	5	3
Erlagd ränta	-8 514	-8 159
Betald skatt	-4 429	-3 202
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	61 410	57 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	4	-189
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	1 066	3 522
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörskulder	-14 001	54
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	2 727	57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 206	60 748
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-60 456	-93 392
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 456	-93 392
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	46 742
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	46 742
Årets kassaflöde	-9 250	14 098
Likvida medel vid årets början	15 108	1 010
Summa likvida medel vid årets slut	5 859	15 108

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2022 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

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader resultat förs 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.

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 ett program som heter Värderingsdata, där Svefas direktavkastningskrav varit utgångspunkt för beräkning.

Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

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

Not 2	Hyresintäkter	2022	2021
	Bostäder	134 674	126 077
	Vakanser	-135	-7
	Lokaler	21 098	16 762
	Vakanser	-9	-37
	Garage, p-platser mm	3 703	3 526
	Vakanser	-202	-232
	Summa	159 129	146 088

Kontraktsförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2021-12-31		
Lokalhyreskontrakt 2022	2 407	14%
2023	7 564	45%
2024	2 511	15%
2025 och senare	4 280	26%
	16 762	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 126 077

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

Not 3	Avskrivningar	2022	2021
Fastighetskostnad			
	Inventarier	542	634
	Byggnader	37 454	37 478
	Summa	37 996	38 112
Central administration			
	Inventarier	306	213
	Summa avskrivningar	38 302	38 326

Not 4	Ersättningar till revisorer	2022	2021
	Revision		
	KPMG	158	80
	Öhrlings Price WaterhouseCoopers	-	-
	Lekmannarevisorer	4	6
	Övriga uppdrag		
	KPMG	-	-
	Totala revisionsersättningar	162	86
Not 5	Personal	2022	2021
	Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
	Kvinnor	5	5
	Män	15	15
	Totalt	20	20
	Löner och ersättningar har uppgått till		
	Styrelse och VD	1 345	1 259
	varav VD	(1 178)	(1 121)
	Övriga anställda	9 253	8 985
	Totala löner och ersättningar	10 598	10 244
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 186	3 151
	Pensionskostnader	1 154	1 213
	varav avseende VD	(388)	(372)
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	14 938	14 608
	Håbohus VD har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Håbohus sida gäller en uppsägningstid om tolv månader.		
Not 6	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Förvaltningsintäkter	5 392	3 393
Not 7	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Förändring av periodiseringsfond		
	Återförande avsättning 2016	21 226	8 268
	Årets avsättning	-9 695	-6 613
	Summa	11 530	1 655
Not 8	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	522	-1 000
	Aktuell skatt	-5 992	-4 087
	Skatt på årets resultat	-5 470	-5 087
	Redovisat resultat före skatt	26 324	22 306
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-5 424	-4 595
	Skatteeffekt ej bokförda kostnader, skattemässigt avdrag	1 009	963
	Skatteeffekt, ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	1 106	37
	Skatteeffekt, uppräknings p-fond vid återföring	-262	-102
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-42	-44
	Avsättning periodiseringsfond	-2 375	-341
	Redovisad skattekostnad	-5 992	-4 087

Not 9	Byggnader och mark	2022	2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 442	1 511 049
	Investeringar under året	81 279	154 393
	Försäljning/Utrangerad	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 746 721	1 665 442
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-509 727	-473 296
	Försäljning/Utrangerad	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 408	-36 431
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-546 135	-509 727
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Uppskrivningar under året	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 889	-18 842
	Årets avskrivning enligt plan	-1 047	-1 047
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 936	-19 889
	Utgående uppskrivningar	22 680	23 727
	Ingående nedskrivning	-	-
	Årets nedskrivningar	-12 807	-
	Restvärde enligt plan	1 210 460	1 179 442
	Taxeringsvärde för fastigheter	1 662 354	1 300 758

Vid värderingen har Svefas direktavkastningskrav i Värderingsdata 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	1 697 000	1 816 000
--	------------------	------------------

Not 10	Inventarier	2022	2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	5 738
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Investeringar under året	0	2 014
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	7 752
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 306	-3 458
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-848	-848
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 155	-4 306
	Restvärde enligt plan	2 598	3 446

Not 11	Pågående nyanläggningar	2022	2021
	Ingående balans	30 276	93 292
	Under året nedlagda kostnader	9 452	30 276
	Under året genomförda omfördelningar	-30 276	-93 292
	Utgående balans	9 452	30 276

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Övrigt	2 429	1 765
		2 429	1 765

Not 14 Eget kapital

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

Not 15	Uppskrivningsfond	2022	2021
	Ingående uppskrivningar	18 856	19 688
	Förändring uppskrivningsfond	-831	-832
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	18 025	18 856

Not 16	Uppskjutna skatteskulder	2022	2021
	Uppskjutna skatter	9 550	10 072

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 (3 258) tkr, limit 11 000 (11 000) tkr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning löptid	2022	2021	Räntebindning löptid	2022	2021
< 1 år	190 000	178 000	< 1 år	396 000	369 000
1 - 2 år	253 000	190 000	1 - 2 år	110 000	50 000
2 - 3 år	205 000	253 000	2 - 3 år	100 000	110 000
3 - 4 år	218 000	90 000	3 - 4 år	100 000	100 000
4 - 5 år	63 000	218 000	4 - 5 år	100 000	100 000
			5 - 10 år	150 000	200 000
Summa	929 000	929 000	Summa	929 000	929 000

Fördelning av kreditgivare

	2022	2021
Kommuninvest	929 000	929 000
Sparbanken i Enköping	-	-
Summa	929 000	929 000

Not 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för försäkringsändamål

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 550 000 (450 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2022	2021
Ränteswappar	-49 409	-5 640

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	1 646	434
Förutbetalda hyror	10 095	10 485
Övrigt	4 141	1 138
Summa	15 882	12 057

Not 21 Eventualförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Fastigo

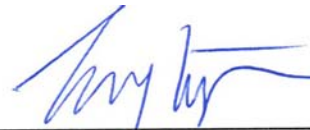
202

202

Bålsta 2023-03-16



Stefan Bodin
Styrelseordförande



Tommy Lövgren



Fredrik Anderstedt



Owe Fröjd

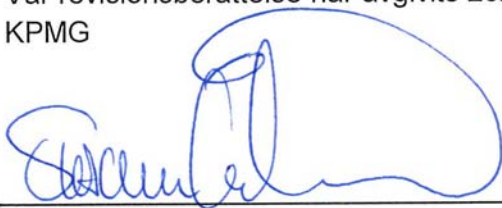


Ulf Winberg



Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-19
KPMG



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2022

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2022.

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 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.

Dock vill jag poängtera vikten av en tillfredsställande ägardialog mellan kommunstyrelsen och bolaget samt koncernnytta i gemensamma beslut som berör kommunen och bolaget.

Bålsta den 16 mars 2022

Inger Kölestam

Lekmannarevisor

Granskningsrapporten godkändes digitalt av Inger Kölestam på Håbohus AB:s styrelsesammanträde 16 mars

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aktiebolag 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Aktiebolag för år 2022 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 Håbohus Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

19 april 2023

KPMG AB

Susann Eriksson

Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	159 129	146 088	141 898	135 523	127 896
Övriga rörelseintäkter	5 392	3 393	3 081	2 163	1 409
Nettoomsättning	164 521	149 481	144 979	137 686	129 305
Driftkostnader	-71 350	-63 167	-62 487	-60 817	-55 202
Underhållskostnader	-16 376	-15 080	-24 895	-20 304	-31 320
Fastighetsskatt	-2 447	-2 573	-2 535	-2 175	-2 416
Avskrivningar	-38 302	-38 326	-34 461	-35 202	-2 206
Nedskrivning	-12 807				
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	23 239	30 335	20 601	19 188	38 161
Driftnetto exklusive försäljning	61 541	68 661	55 062	54 390	40 367
Ränteintäkter	5	3	2	1	52
Räntekostnader	-9 726	-8 033	-7 684	-7 415	-9 806
Skatter, dispositioner	6 060	-3 432	-2 186	-5 657	-4 662
Årets resultat	19 578	18 874	10 733	6 117	23 745
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	1 222 510	1 213 164	1 158 098	1 101 952	1 100 041
Balansomslutning	1 237 603	1 238 575	1 172 743	1 149 058	1 143 453
Eget kapital	210 761	191 183	172 309	161 576	155 459
Räntebärande skulder	961 000	961 000	911 000	911 000	911 000
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 558	1 536	1 474	1 474	1 377
Bostadsyta, m ²	97 306	96 321	94 183	94 183	89 260
Lokalyta, m ²	12 103	11 495	9 438	9 438	9 092
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	11 150	11 220	11 154	10 613	11 159
Genomsnittshyra, bostäder	1 329	1 329	1 319	1 283	1 233
Hysesbortfall, bostäder	0	0	0	1	0
Underhåll	150	146	240	170	318
Driftkostnader	652	609	604	608	561
Räntekostnader	88	75	74	72	100
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	5,0%	5,7%	4,8%	4,9%	3,7%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	3,6%	3,8%	3,3%	2,9%	2,5%
Avkastning på totalt kapital	1,9%	2,5%	1,8%	1,7%	3,6%
Soliditet	18,9%	18,1%	17,5%	17,1%	16,3%
Justerad soliditet, marknadsvärde	35,7%	38,2%	35,4%	41,3%	35,6%
Räntetäckningsgrad	632,8%	854,8	716,6%	733,5%	412,2%
Belåningsgrad	78,6%	79,2%	78,7%	82,7%	82,8%
Överskottsgrad	37,4%	45,9%	38,0%	39,5%	31,2%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	8,2%	14,9%	8,9%	8,6%	22,0%
Genomsnittlig skuldränta brutto	1,04%	0,89%	0,87%	0,84%	1,20%

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* obesattade reserv i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet: Eget kapital +0,794* övervärde marknadsvärde +0,794* obesattad reserv/balansomslutning + övervärde 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. kr/m ²	Uthyr- nings- bar yta m ²	Medel- yta lägh. m ²	Lokaler		Garage		
			rok1	rok1,5	rok2	rok3	rok 4				rok 5	st.	m ²	v	k
Bålsta 1:198, 1:202 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18	9			43 1 030	2 310	53,7	3	265	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	11	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			
Gillmarken 1:263 Västerhagsvägen 7)	2021		60					60 2 350	2 016	33,6	2	2 179			
Skokloster 2:545 Slottsskogsleden	2022		8	10	4			22 1 574	1 107	50,3	3	486			
Totalt			420	24 505	457	146	6	1 558 1 384	97 428	62,5	53	11 981	35	84	

- 1) Blockuthyrs som grupp- och serviceboende till Håbo kommun
- 2) 6 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 3) Blockuthyrs som kooperativ hyresrätt
- 4) 10 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 5) 15 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 6) 11 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun, ingår i LSS-boende
- 7) 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