

Håbohus AB



Årsredovisning 2021



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

Bostadsmarknaden är fortsatt stark i Håbo. Vi ser ingen avmattning i efterfrågan på våra förmedlade objekt, trots att utbudet från andra fastighetsägare ökar. Vi är trygga i att vår produkt och att vi som hyresvärd tål att jämföras med andra.

Resultat efter finansiella poster år 2021 är 22,3 mnkr vilket motsvarar 14,9 % av omsättningen. Fortsatt låga räntenivåer påverkar bolagets resultat positivt medan kraftigt stigande elpriser påverkar det negativt. Soliditeten ökar med 0,6 % till 18,1 % år 2021 trots fortsatt stora investeringar i nyproduktion. Det långsiktiga målet är en soliditet mellan 20 - 30 % och vi ser goda förutsättningar att snart nå dit.

Investeringar

Håbohus startar ett nytt bostadsprojekt och färdigställer ett äldreboende. Investeringarna under 2021 uppgick till 93,4 mnkr. Även reinvesteringar i solceller, nytt värme- och ventilationssystem genomförs under året. Stora delar av genomförda investeringar kan finansieras med kapital från den löpande verksamheten.

Samhällsbyggaren Håbohus

Vi startar ett projekt i Skokloster som vi tycker är definitionen av en samhällsbyggare. Håbohus bygger 22 lägenheter och 3 lokaler i Slottsskogen. En trähusproduktion med väldigt låg energiförbrukning. Med hjälp av det statliga investeringsstödet kan hyrorna hållas nere. Vi tillför helt nödvändig samhällsservice. En butik, en vårdcentral och en restaurang behövs i alla orter. Håbohus tar ansvar i hela Håbo.

Utsikter

Vi oroas av de stigande priserna på byggmaterial. Om det stabiliseras på en hög nivå blir det svårare för oss att nyproducera. Stigande energipriser riskerar att minska lönsamheten och öka behovet av hyreshöjningar. Med nuvarande priser i nyproduktion är investeringsstödet nödvändigt för att få en tillräckligt god ekonomi, tas det bort blir förutsättningarna mycket sämre. Även om räntan på sikt förväntas stiga ser vi framför oss en period med låga räntenivåer, detta gynnar Håbohus. Sammantaget är vi inte oroade för framtiden, men det finns orosmoln.

Bålsta februari 2022

Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2021

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 1 536 med en bostadsyta om cirka 96 300 m² samt cirka 11 500 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 8,8 (8,1) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor oavsett lägenhetsstorlek. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 9 600 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 1,29 (1,5) % från juli 2021. Normalt tillämpar Håbohus en differentierad hyressättning men för 2021 höjdes hyran lika mycket över hela beståndet.

Unika händelser

2021 har varit ett händelserikt år för Håbohus. Vi färdigställde ett nytt äldreboende, vi fick nya ägardirektiv och påbörjade vår första produktion utanför tätorten Bålsta. Vi har också, liksom alla andra, behövt hantera en pandemi som svängde upp och ner.

Färdigställt äldreboende

Efter en byggtid på 22 månader flyttade Håbo kommun in i det nya äldreboendet på Västerhagsvägen den 1 november. De boende flyttar in i februari 2022. Utöver de 60 bostadslägenheterna skapades utrymmen för gemensamma aktiviteter som gymnastik och café, men även ett produktionskök för matlagning till de boende i huset. Håbohus är med och skapar ett nytt, modernt och attraktivt särskilt boende.

Nya ägardirektiv

Håbohus fick nya ägardirektiv där vårt arbete med hållbarhet och affärsmässighet betonas. Till följd av att det nationella mottagandet av flyktingar minskade så minskade också antalet kontrakt för bostadssociala ändamål från 5% till 3%. De nya ägardirektiven blir en god vägledning när arbetet med nya affärsplanen påbörjas nästa år.

Byggnation i Skokloster

Bolaget heter Håbohus, inte Bålstahus. Vi ska vara ett bolag för hela Håbo och därför är det en stor händelse att vi nu påbörjat vårt första byggprojekt utanför tätorten Bålsta. Projektet i Skokloster innehåller 22 lägenheter (1–3 rok) och tre lokaler. En butik där du kan handla mat, mediciner eller hämta ut paket och leveranser från Systembolaget. En pizzeria där du kan handla mat när du inte orkar stå vid spisen själv och en vårdcentral. Tre lokaler med viktig samhällsservice. Håbohus är en samhällsbyggare och detta projekt gör det tydligare än någonsin.

Pandemin

Årets början och slut var tuffa och vi genomförde åtgärder för att värna personalen och våra hyresgästers säkerhet. Pandemin blev ens vardag och det nya vanliga. Flertalet i personalen fick under året Covid, dock har detta inte nämnvärt påverkat vår möjlighet att driva verksamheten vidare.



Mål mot ständiga förbättringar

Håbohus arbetar vidare mot att nå målen i affärsplanen för perioden fram till 2022. Målen i affärsplanen innebär att Håbohus ska:

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

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

Uppföljning kvalitet och mål

Vi närmar oss slutet för gällande affärsplan. Flertalet av målen i affärsplanen uppnås under året och vi förutspår en generellt sett god måluppfyllelse när den ska följas upp år 2022. Målet för nyproduktion kommer inte att nås, dock på grund av omständigheter som ligger utanför Håbohus kontroll.

Affärsplanen följs upp tertialvis till styrelsen likt den ekonomiska redovisningen, det är en integrerad del i vår verksamhet.

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 5 stycken

Åldersgrupp 41–50 år 6 stycken

Åldersgrupp >50 år 8 stycken

Av de anställda har 4 högskoleutbildning. Under året har två rekryteringar skett. Fastighetsskötare och reparatör är rollerna som har tillsats. Fastighetsskötartjänsten arbetar främst med renhållning och avfallshantering och är ett samarbete med Arbetsförmedlingen. Det har inte varit något problem att hitta kompetent personal och bolaget har inga vakanta tjänster vid årsskiftet. Bolaget har uppdaterat och följt sin fastlagda utbildningsplan som är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Ökade produktionskostnader

Vi ser med oro på de stigande byggpriserna. Produktionen i Skokloster drabbas när priserna för trä och plåt skjuter i höjden. Ökande byggpriser är ett samhällsproblem och Håbohus får på sikt svårare att medverka till lägenheter med rimlig hyra om trenden fortsätter. Då kopplingen mellan hyra och produktionskostnad är tydlig finns bara alternativen högre hyra eller lägre lönsamhet om produktionskostnaden stiger. Om investeringsstödet tas bort kommer troligen inte Håbohus på affärsmässig grund kunna producera några hyresrätter som kostnadsläget ser ut just nu.

Ökande energipriser

Inflationen stiger, mycket på grund av stigande energipriser. Kostnaden för fastighetsel har blivit en allt större del av den totala kostnadsmassan och nådde 2021 den högsta nivån någonsin för Håbohus. Vi ser med oro på de kraftiga svängningar i elpriset som förekommit den senaste tiden. Vi, liksom många andra aktörer gynnas av förutsägbarhet i kostnadsmassan. Att planera investeringar blir svårt när man inte kan göra en rimlig bedömning av hur framtida kostnader kommer utvecklas. Håbohus vill vara en del i elektrifieringen av samhället och vi bygger ut vår egen produktion samtidigt som vi erbjuder laddplatser till våra hyresgäster. Att elen då tidvis kostar flera kronor per kilowattimme gynnar inte den omställningen, vare sig för Håbohus eller våra hyresgäster. Håbohus ser framför sig ett energisystem med god överföringskapacitet och mindre väderberoende, vi behöver el även när det inte blåser.

Diversifieringen ökar

Vi ser ett behov av att hitta nya, digitala lösningar som möjliggör för våra hyresgäster att sköta sin kontakt och sina ärenden med oss digitalt. Samtidigt ser vi ett behov av att behålla det gamla, och för många bekanta arbetssättet med personlig kontakt. Våra hyresgäster är inte en homogen grupp. Vår utmaning ligger i att hitta nya lösningar för en del av våra hyresgäster, utan att ta bort en uppskattad lösningen för någon annan. Vi ser framför oss att vi kan behöva jobba ännu mer med olika lösningar för att alla våra kunder ska vara nöjda.

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 22 306 (12 919) tkr. Det positiva resultatet beror dels på minskade rörelsekostnader och ökade intäkter, dels fortsatt låga räntenivåer. Soliditeten var vid årsskiftet 18,1 (17,5) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 146 088 (141 898) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyreshöjningen som skedde 2021-07-01 samt 2 månaders hyra för det nya boendet på Västerhagsvägen 17.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade till 63 167 (62 487) tkr.

Omflyttningen har ökat något jämfört med 2020. 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. På grund av kallare väderlek än 2020 stiger förbrukningen till tidigare års nivåer, detta påverkar värmekostnaden.

Kostnaderna för reparation ökar jämfört med budget, främsta orsaken är att kostnaderna vid lägenhetsbyten ökar.

Avvikelserna på riskkostnader är ökade kostnader för skadearbeten samt kostnader osäkra fordringar. Administrationen ökar, löner och pensionskostnader ökar, även telefoni och datakostnader har påverkat kostnaderna.

Posten övriga kostnader har minskat kraftigt då inga konsulttjänster för nyproduktion eller förstudie av framtida byggprojekt har anlits. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt ökar till 609 (604) kronor per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 15 080 (24 895) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt underhållsplanen. Större åtgärder som byte av garagetak på Kalmarsand, fortsatt utbyte av fläktar i lägenheterna på Mansängen samt förebyggande stamspolning.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2021 ökade till 2 573 (2 535) tkr. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 459 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 37 478 (33 962) 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 6 (6) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 349 (269) tkr. Ökningen beror på att lånens bindningstid förlängdes vid konvertering och upptag av nytt lån.

Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2021.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 93 392 (90 607) tkr. Större investeringar under året var äldreboende på Västerhagsvägen, solceller i Mansängen samt uppstart av nyproduktion i Skokloster.

Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 2 014 (642) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	118 532 360 kr
Förändring uppskrivningsfond	831 153 kr
Årets resultat	18 873 867 kr
Summa	138 237 380 kr

Styrelsen föreslår att 138 237 380 kr överförs i ny räkning.

	Not		
RESULTATRÄKNING	1	2021	2020
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	146 088	141 898
Summa nettoomsättning		146 088	141 898
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-58 283	-57 912
Underhållskostnader	5	-15 080	-24 895
Fastighetsskatt/avgifter		-2 573	-2 535
Avskrivningar	3	-38 112	-34 346
Summa fastighetskostnader		-114 048	-119 688
Bruttoresultat		32 040	22 210
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-231	-115
Övriga rörelsekostnader	4,5	-4 884	-4 575
Övriga rörelseintäkter	6	3 393	3 081
Rörelseresultat		30 336	20 601
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 307	-5 045
Borgensavgift		-2 725	-2 639
Resultat efter finansiella poster		22 306	12 919
Bokslutsdispositioner	7	1 655	866
Skatt på årets resultat	8	-5 087	-3 052
ÅRETS RESULTAT		18 874	10 733

Not

BALANSRÄKNING

1 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 9 1 179 442 1 062 526

Inventarier 10 3 446 2 280

Pågående nyanläggningar 11 30 276 93 292

1 213 164 1 158 098*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav 12 40 40

Fordringar Häbo kommun 6 018 6 018

6 058 6 058**Summa anläggningstillgångar 1 219 222 1 164 156****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar 626 437

Övriga fordringar 1 854 4 747

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 13 1 765 2 393

4 245 7 577*Kassa och bank* 15 108 1 010**Summa omsättningstillgångar 19 353 8 587****SUMMA TILLGÅNGAR 1 238 575 1 172 743**

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	1 789	1 789
Uppskrivningsfond	15	18 857	19 688
Reservfond		32 300	32 300
		52 946	53 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 364	107 799
Årets resultat		18 874	10 733
		138 237	118 532
Summa eget kapital		191 183	172 309
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		40 766	42 421
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	10 072	9 072
Avsättning till pension		202	209
Summa avsättningar		10 274	9 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18,19	929 000	879 000
Checkkredit	17	0	3 258
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		961 000	914 258
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		20 167	20 113
Skatteskuld		2 264	1 379
Övriga skulder		864	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 057	12 140
Summa kortfristiga skulder		35 352	34 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 238 575	1 172 743

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	1 789	20 510	32 300	106 977
Årets resultat				10 733
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	224		-224
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
Egen kapital 2021-12-31	1 789	18 857	32 300	138 237

KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020
Indirekt metod		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	30 336	20 601
Avskrivningar	38 326	34 461
Övriga ej likvidpåverkande poster/försäljning	-	-
	68 662	55 062
Erhållen ränta	3	2
Erlagd ränta	-8 159	-7 685
Betald skatt	-3 202	-3 142
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	57 304	44 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	-189	-141
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	3 522	-5 430
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörskulder	54	9 653
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	57	998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 748	49 317
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-93 392	-90 607
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 392	-90 607
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	46 742	3 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 742	3 258
Årets kassaflöde	14 098	-38 032
Likvida medel vid årets början	1 010	39 042
Summa likvida medel vid årets slut	15 108	1 010

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2021 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 kontraktsteckandet.

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 en 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 används för beräkning. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

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

Not 2	Hyresintäkter	2021	2020
	Bostäder	126 077	123 613
	Vakanser	-7	-4
	Lokaler	16 762	15 832
	Vakanser	-37	-703
	Garage, p-platser mm	3 526	3 406
	Vakanser	-232	-246
	Summa	146 088	141 898

Kontraktsförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

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

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 123 613

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

Not 3	Avskrivningar	2021	2020
Fastighetskostnad			
	Inventarier	634	384
	Byggnader	37 478	33 962
	Summa	38 112	34 346
Central administration			
	Inventarier	213	115
	Summa avskrivningar	38 326	34 461

Not 4	Ersättningar till revisorer	2021	2020
	Revision		
	KPMG	80	-
	Öhrlings Price WaterhouseCoopers	-	184
	Lekmannarevisorer	6	5
	Övriga uppdrag		
	KPMG	-	12
	Totala revisionsersättningar	86	201
Not 5	Personal	2021	2020
	Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
	Kvinnor	5	4
	Män	15	14
	Totalt	20	18
	Löner och ersättningar har uppgått till		
	Styrelse och VD	1 259	1 172
	varav VD	(1 121)	(1 056)
	Övriga anställda	8 985	8 205
	Totala löner och ersättningar	10 244	9 378
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 151	2 882
	Pensionskostnader	1 213	1 546
	varav avseende VD	(372)	(373)
	Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	14 608	13 805
	Håbohus VD har sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Håbohus sida gäller en uppsägningstid om tolv månader.		
Not 6	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	Förvaltningsintäkter	3 393	3 081
Not 7	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Förändring av periodiseringsfond		
	Återförande avsättning 2015	8 268	6 083
	Årets avsättning	-6 613	-5 217
	Summa	1 665	866
Not 8	Skatt på årets resultat	2021	2020
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	-1 000	297
	Aktuell skatt	-4 087	-3 349
	Skatt på årets resultat	-5 087	-3 052
	Redovisat resultat före skatt	22 306	12 919
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-4 595	-2 765
	Skatteeffekt ej bokförda kostnader, skattemässigt avdrag	963	-
	Skatteeffekt, ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	37	-309
	Skatteeffekt, uppräknings p-fond vid återföring	-102	-39
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-44	-46
	Avsättning periodiseringsfond	-341	-185
	Redovisad skattekostnad	-4 087	-3 349

Not 9	Byggnader och mark	2021	2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 511 049	1 501 231
	Investeringar under året	154 393	10 687
	Försäljning/Utrangerad	-	-868
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 442	1 511 050
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-473 296	-441 250
	Försäljning/Utrangerad	-	868
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 431	-32 916
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-509 727	-473 298
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Uppskrivningar under året	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 842	-17 796
	Årets avskrivning enligt plan	-1 047	-1 046
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 889	-18 842
	Utgående uppskrivningar	23 727	24 774
	Restvärde enligt plan	1 179 442	1 062 526
	Taxeringsvärde för fastigheter	1 300 758	1 257 915

Vid värderingen 2021 har Svefas direktavkastningskrav använts i Värderingsdata. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.

Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	1 816 000	1 658 000
--	------------------	------------------

Not 10	Inventarier	2021	2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 738	5 336
	Försäljningar och utrangeringar	-	-240
	Investeringar under året	2 014	642
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	5 738
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 458	-3 164
	Försäljningar och utrangeringar	-	205
	Årets avskrivningar enligt plan	-848	-499
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 306	-3 458
	Restvärde enligt plan	3 446	2 280

Not 11	Pågående nyanläggningar	2021	2020
	Ingående balans	93 292	13 978
	Under året nedlagda kostnader	30 276	84 456
	Under året genomförda omfördelningar	-93 292	-5 142
	Utgående balans	30 276	93 292

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Övrigt	1 765	2 393
		1 765	2 393

Not 14 Eget kapital

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

Not 15	Uppskrivningsfond	2021	2020
	Ingående uppskrivningar	19 688	20 510
	Förändring uppskrivningsfond	-832	-822
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	18 856	19 688

Not 16	Uppskjutna skatteskulder	2021	2020
	Uppskjutna skatter	10 072	9 072

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	2021	2020	Räntebindning löptid	2021	2020
< 1 år	178 000	188 000	< 1 år	369 000	459 000
1 - 2 år	190 000	178 000	1 - 2 år	50 000	120 000
2 - 3 år	253 000	190 000	2 - 3 år	110 000	100 000
3 - 4 år	90 000	193 000	3 - 4 år	100 000	50 000
4 - 5 år	218 000	130 000	4 - 5 år	100 000	50 000
			5 - 10 år	200 000	100 000
Summa	929 000	879 000	Summa	929 000	879 000

Fördelning av kreditgivare	2021	2020
Kommuninvest	929 000	879 000
Sparbanken i Enköping	-	-
Summa	929 000	879 000

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 450 000 (440 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2021	2020
Ränteswappar	-5 640	-4 440

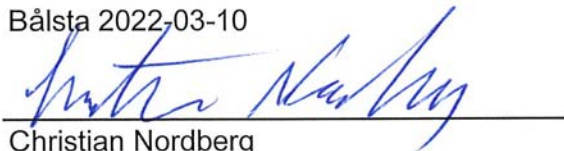
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	434	559
Förutbetalda hyror	10 485	10 194
Övrigt	1 138	1 387
Summa	12 057	12 140

Fastigo

202

185

Bålsta 2022-03-10



Christian Nordberg
Styrelseordförande



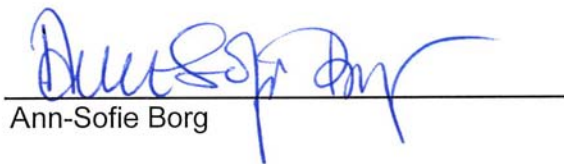
Gustav af Jochnick



Fredrik Anderstedt



Sven Olov Dväring



Ann-Sofie Borg



Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-18
KPMG



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2021

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2021.

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

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

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

Noterat är att nya ägardirektiv under 2021 har antagits av kommunfullmäktige. Jag vill poängtera vikten av en tillfredsställande dialog mellan kommunstyrelsen och bolaget samt koncernnytta i gemensamma beslut som berör kommunen och bolaget.

En fördjupad lekmannarevisionsgranskning har genomförts av KPMG på mitt uppdrag. Den sammanfattande bedömningen utifrån granskningens syfte är att Håbohus AB i huvudsak har en god kontroll på arbetsmiljöarbetet. Det saknas dock tydliga mål och en tydlig koppling till vilka åtgärder som görs för att nå upp till dessa mål. Styrelsen kan även stärka sin styrning och uppföljning.

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.

Bålsta den 10 mars 2022



Inger Kölestam

Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Håbohus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Håbohus AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Västerås den 18 mars 2022

KPMG AB



Susann Eriksson

Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	146 088	141 898	135 523	127 896	124 355
Övriga rörelseintäkter	3 393	3 081	2 163	1 409	1 647
Nettoomsättning	149 481	144 979	137 686	129 305	126 002
Driftkostnader	-63 167	-62 487	-60 817	-55 202	-51 030
Underhållskostnader	-15 080	-24 895	-20 304	-31 320	-17 040
Fastighetsskatt	-2 573	-2 535	-2 175	-2 416	-2 278
Avskrivningar	-38 326	-34 461	-35 202	-2 206	-30 399
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	30 335	20 601	19 188	38 161	25 255
Driftnetto exklusive försäljning	68 661	55 062	54 390	40 367	55 654
Ränteintäkter	3	2	1	52	9
Räntekostnader	-8 033	-7 684	-7 415	-9 806	-14 910
Skatter, dispositioner	-3 432	-2 186	-5 657	-4 662	-5 319
Årets resultat	18 874	10 733	6 117	23 745	5 035
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	1 213 164	1 158 098	1 101 952	1 100 041	955 529
Balansomslutning	1 238 575	1 172 743	1 149 058	1 143 453	992 807
Eget kapital	191 183	172 309	161 576	155 459	131 714
Räntebärande skulder	961 000	911 000	911 000	911 000	791 000
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 536	1 474	1 474	1 377	1 350
Bostadsyta, m ²	96 321	94 183	94 183	89 260	88 018
Lokalyta, m ²	11 495	9 438	9 438	9 092	8 970
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	11 220	11 154	10 613	11 159	9 841
Genomsnittshyra, bostäder	1 329	1 319	1 283	1 233	1 218
Hysesbortfall, bostäder	0	0	1	0	0
Underhåll	146	240	170	318	176
Driftkostnader	609	604	608	561	526
Räntekostnader	75	74	72	100	154
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	5,7%	4,8%	4,9%	3,7%	5,8%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	3,8%	3,3%	2,9%	2,5%	4,1%
Avkastning på totalt kapital	2,5%	1,8%	1,7%	3,6%	2,5%
Soliditet	18,1%	17,5%	17,1%	16,3%	16,5%
Justerad soliditet, marknadsvärde	38,2%	35,4%	41,3%	35,6%	34,0%
Räntetäckningsgrad	854,8	716,6%	733,5%	412,2%	373,3%
Belåningsgrad	79,2%	78,7%	82,7%	82,8%	82,8%
Överskottsgrad	45,9%	38,0%	39,5%	31,2%	44,2%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	14,9%	8,9%	8,6%	22,0%	8,2%
Genomsnittlig skuldränta brutto	0,89%	0,87%	0,84%	1,20%	1,95%

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 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 1 030	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 Pärongränd 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		
Totalt			412	24 495	453	146	6	1 536 1 329	96 321	62,7	50	11 495	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