

Haninge Bostäder AB Årsredovisning 2014





HANINGE
BOSTÄDER

Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Tilläggsupplysningar.....	15-16
Året i korthet.....	5-6	Noter & Kommentarer.....	17-19
Förvaltningsberättelse.....	8-10	Underskrifter.....	20
Resultaträkning.....	11	Revisionsberättelse.....	21
Balansräkning.....	12-13	Granskningsrapport.....	22
Kassaflödesanalys.....	14	Fastighetsförteckning.....	23

Sammanfattning & Nyckeltal

Ekonomi 2014

- Omsättningen ökade till 187,4 mkr (185,9).
- Rörelseresultatet minskade till 49,7 mkr (52,1).
- Soliditeten minskade till 33,9 % (34,3).
- Avkastning på eget kapital minskar till 8,2% (9,8).

Väsentliga Händelser 2014

- Färdigställande och inflytt av 73 lägenheter (av totalt 91) i våra nybyggda lägenheter i Vega.
- Renovering och stambyte i 86 st badrum i Jordbro.
- Första dom i Förvaltningsrätten beträffande Konkursverkets stämning av upphandlingsskadeavgift. Ärendet överklagat och ligger nu i Kammarrätten. Inget utslag har kommit.
- Löpande utbyte ut gamla armaturer mot energisnåla LED-armaturer.
- Renovering balkonger etapp I, Tungelstavägen i Västerhaninge
- Renovering tak Moränvägen i Jordbro



Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Antal fastigheter*	35	35	34	34
Antal lägenheter*	2135	2042	2042	2032
Area bostäder, m ² *	154017	147798	147798	147584
Area lokaler, m ² *	12512	12510	12513	12524
Omflyttning, %	9.1	10.3	10.8	11.2
Omsättning, mkr	187.4	185.9	175.3	169.6
Resultat efter skatt, mkr	23.5	23.0	19.2	13.5
Soliditet, %	33.9	34.3	35.4	33.3
Avkastning, eget kapital, %	8.2	9.8	6.2	6.4
Eget kapital, mkr*	357.6	337.4	316.4	299.5
Bokfört värde, fastigheter, mkr*	1087,5	974.0	904.8	902.5
Underhållsåtgärder, mkr	51.3	53.0	61.4	56.5
Antal anställda	21	21	23	22

*) Vid årets utgång



VD har Ordet

2014 har nu passerat och ännu ett år kan läggas till handlingarna. 2014 är det år då vi stolta kan sträcka på oss och konstatera att vi äntligen har vår 10-åriga stambytesplan bakom oss. Alla våra miljonprogramshus, med undantag för två mindre loftgångshus innehållande 18 lägenheter i Jordbro, är nu stambytta och badrumsrenoverade vilket tryggar för en mycket låg frekvens av vattenskador under många år framöver. De bägge loftgångshusen ingår i ett planerat nybyggnadsprojekt och kommer sannolikt att rivas och ersättas med nya moderna bostadshus om allt går som planerat.

Det byggdes fler hyreslägenheter under 2014 i riket än på mycket länge, vilket är både glädjande och nödvändigt. Vårt byggprojekt i Vega var ett av dessa. Från halvårskiftet började inflyttningen månadsvis med sista inflyttning under februari 2015. Uthyrningen av de 91 lägenheterna gick som förväntat lätt, och intresset för att få en lägenhet var mycket stort trots den förhållandesvis höga hyresnivån. Tvisten med Konkurrensverket, som menar att vi skulle ha gjort en felaktig upphandling av byggtreprenaden, är ännu inte avgjord. Hanninge Bostäder förlorade i Förvaltningsrätten men har fått prövningstillstånd till Kammarrätten där ärendet nu ligger. Domslut är att vänta under vintern/våren 2015.

Under året startades förprojektering av det vi kallar för Projekt Jordbro 1 som innebär nyproduktion av hyresbostäder och omfattar våra fastigheter Kalvsvik 11:10, 11:1079 samt 11:3. Projektet, som är tänkt att ge plats för ca 150 nya hyresrätter, innebär att de två loftgångshusen enligt ovan måste rivas, liksom garagelängorna på motsatta sidan av Moränvägen. Förprojekteringen har hittills omfattat geotekniska undersökningar samt framtagande av diverse kravspecifikationer inför en kommande LOU-upphandling.

Nya detaljplanarbeten har initierats dels för möjliggörande av påbyggnad av befintliga lamellhus på Dalarövägen samt Tungelstavägen och dels för skapande av nya byggrätter längs med Nynäsvägen. Förändringar i dessa detaljplaner bäddar tillsammans med nya detaljplaner i såväl Jordbro som längs Dalarövägen och i Vendelsö för en god framtida tillväxt av hyresbostäder för Hanninge Bostäders räkning, förutsatt att produktionskostnaderna kan hållas på en rimlig nivå.

Under året genomförde vi en Nöjd-Kundundersökning för att mäta våra hyresgästers nöjdhet med sitt boende och med oss som hyresvärd. Resultatet var genomgående positivt med förbättrade nöjdhetsstal inom i stort sett samtliga analysområden. Självfallet ser vi detta resultat som ett nytt utgångsläge i vår ständiga strävan att förbättra oss ytterligare.

Under året har nya kunniga medarbetare anställts och vi har fortsatt med att aktivt arbeta med våra övergripande arbetsmiljödokument. Under hösten startades ett nytt personalomfattande projekt för att modernisera vår gemensamma värdegrund. Projektet löper fram till vårkonferensen 2015 då den nya värdegrunden är tänkt att sjösättas.

Slutligen vill jag tacka våra hyresgäster, våra medarbetare samt våra entreprenörer för det goda samarbetet under året som gått och ser fram emot ett nytt positivt år med nya spännande utmaningar och projekt!

Christoph Vejde

VD

Året i korthet

Januari

Förstudie av påbyggnation i områdena Tungelstavägen, Dalarövägen och Folkparken inleds. From den 1 januari scannar vi in alla våra leverantörsfakturer. Det gör att vi får bättre kontroll över vårt fakturaflöde och vi har lättare att ta fram information.

Februari

Hyresförhandlingen är klar för 2014. Det resulterade i en hyreshöjning med 1,4% från den 1 mars. Våra revisorer från Ernst & Young kommer och granskar året som har gått. De anser att vi har god kontroll men självklart finns det förbättringspotential och vi tar till oss förslag till förbättringar.



Mars

Ansökan om planbesked för påbyggnation i områdena Tungelstavägen, Dalarövägen och Folkparken görs. En lägenhet brinner på Tungelstavägen sedan ett barn lekt med tändstickor. Förutom brandskador även omfattande rök- och vattenskador i framför allt trapphus och lägenheter ovanför. Vi skriver om branden i vår kundtidning Bobladet och påminner om vikten att hemförsäkring måste vara tecknad för att man som hyresgäst inte ska riskera att drabbas av mycket stora kostnader.

April

Årets stämma hålls på Årsta slott.

Maj

Kommunstyrelsen ställer sig positiva till ansökan om planbesked för påbyggnad. KS beslutar att kommunen ska arbeta fram detaljplane förslag för Söderbymalm 3:9 och 3:493. KS meddelar att detaljplan kan vara antagen 2016. Undersökningar av fasader och tak i Rosgården genomförs, plan är att inleda reparationer under 2015. Parallellt ritas samtliga tomtytter upp som tillhör lägenheter på nedre botten för att nya staket ska kunna monteras. Fördjupad undersökning av skadorna på p-garaget vid Örnens väg inleds, ett första utkast till reparation tas fram.

Juni

Balkongreparationer startar vid Tungelstavägen 19-29. Inflytt i första huset i Vega, Vardövägen 32. Information till hyresgäster vid Moränvägen 1-3 går ut, vi ska riva och bygga nytt och erbjudande om andra lägenheter ges successivt. Äntligen har vi möjlighet att erbjuda de flesta av våra hyresgäster att glasa in sina balkonger. Upphandling och hyresförhandling är genomförda och klara.





Juli

Huvudkontoret är stängt under två veckor. Fastighetsservice är bemannat för att ta hand om de felanmälningar som kommer in. Samtliga stambyten är klara 3 juli, Södra Jordbrovägen 19-25 var sist ut att bli klart. Ett av sommarens många skyfall resulterade i översvämmade källare på Tungelstavägen. Vi förstärker dagvattendränningen genom byte av samtliga dagvattenbrunnar i området för att klara framtida oväder bättre.



Augusti

Byte av tätskikt på tak vid Moränvägen 56-104 startar. Ombyggnad av ventilation vid Källvägen startar. Rensning och delvis utbyte av ventilationskanaler för att åter få ett fungerande luffflöde. Självdraget är av tidens tand satt ur funktion och kommer att kompletteras med utsugsfläktar. Inflyttning sker i vårt färdigställda hus på Vardövägen 36 i Vega. Allt har hittills gått bra under produktionen och vi håller tidplanen. Återigen drabbas vi av en brand. Denna gång är det en bil i Jordbro som börjat brinna. Två bilar totalförstörs och det blir rejäla skador på vår garagelänga.



September

Nästa inflytt i Vega, denna gång på Vardövägen 34. Efter många påringningar om vilka tvättider vi har i våra fastigheter har vi nu gjort en översyn och enats om lika öppettider i hela beståndet.

Oktober

Fortsatt inflytt i Vega, nu på Vardövägen 39. Förstudien om påbyggnad vid Dalarövägen fördjupas och markundersökningar inleds. Förundersökningarna av skadorna på garaget vid Örnens väg fortlöper. Skanska, som ursprungligen byggt husen och garaget lämnar ett reparationsförslag med tillhörande offert. Beslut tas att göra reparationen som en delad entreprenad. Projektledning, konstruktörer, VVS-experters samt el-experters anlitas. Garagets skador börjar djupstuderas.

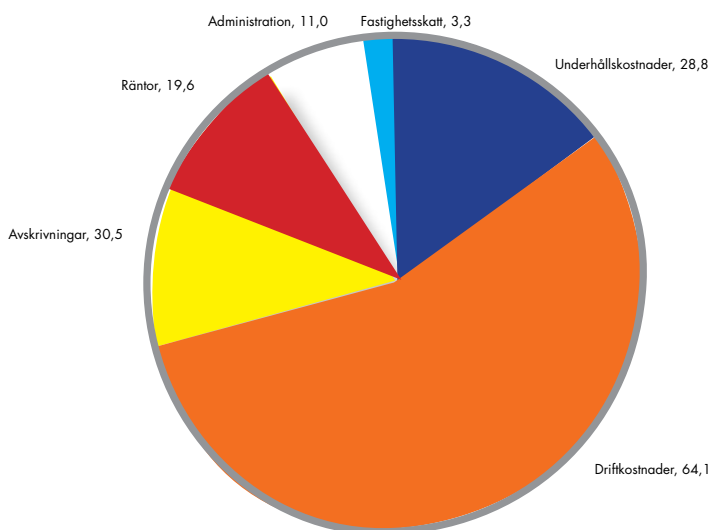
November

Balkongreparationer vid Tungelstavägen 19-29 är klara. Byte av tätskikt på tak vid Moränvägen 56-104 är klart. Inflytt i femte huset i Vega, Barents väg 107. Detaljplaneändring beställs längs Nynäsvägen vid Folkparken samt vid Tungelstavägen för framtida nya hyresbostäder. Upphandling av städentreprenör ligger ute och visning av städrområden sker i slutet av månaden.

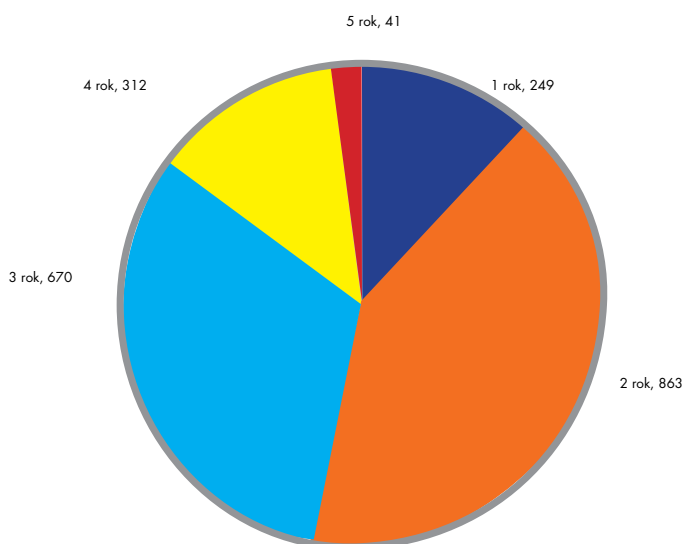
December

2015 års hyresförhandlingar startar. Inflyttningarna fortsätter i Vega, nu på Barents väg 109 samt Haugans gränd 1. Avtal med parkeringsbolag om övervakning av boendeparkeringar i Vega skrivs. Hittills ingen snö att tala om.

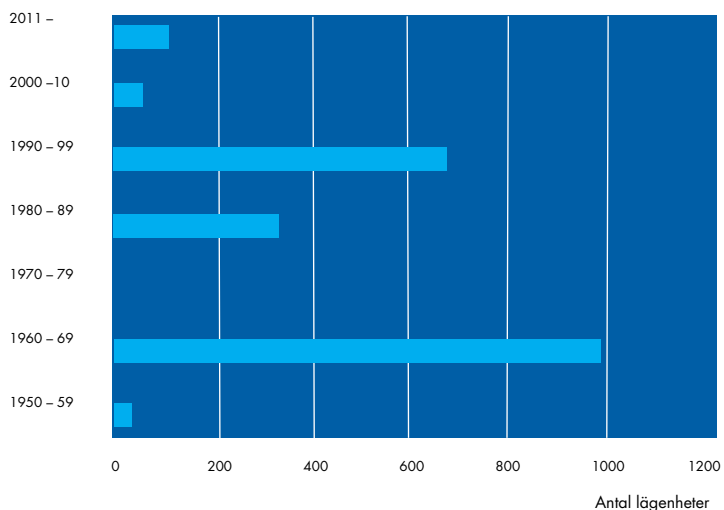
Kostnadsfördelning 2014, Mkr



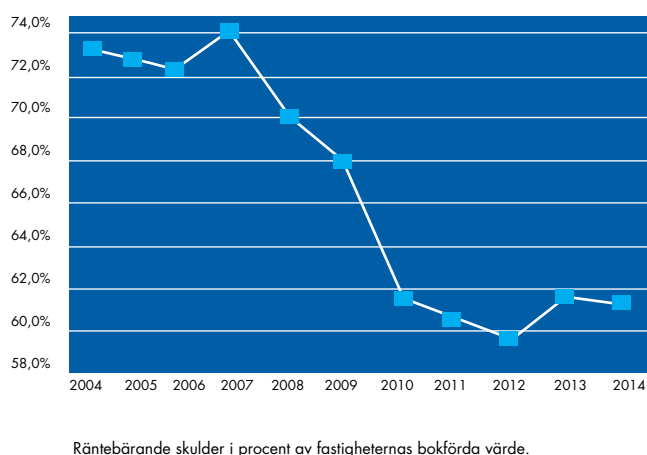
Lägenhetsstorlekar



Lägenheternas byggnadsår



Fastigheternas belåningsgrad



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge Kommun. Företagets fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 35 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2014 utgörs till 92% av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Konkurrensverket har under 2013 stämt bolaget på 10 Mkr för påstådd felaktig upphandling utan tillämpning av LOU.

Bolaget har bestridit stämningen med hänsyn till att förvärv av aktier i ett projektbolag är undantaget LOU. Bolaget förlorade under våren i förvaltningsdomstolen och har därefter fått prövningstillstånd till kammarrätten där ärendet nu behandlas. Vi har goda förhoppningar om att målet skall avgöras till vår fördel med hänsyn till de juridiska utredningar vi lät göra inför förvärvet och den transparens som genomsyrat affären i sin helhet för att säkerställa att vi inte skulle bryta mot Lagen om offentlig upphandling.

Ingen avsättning är gjord i bokslutet då styrelsen bedömer att utgången av målet kommer bli till bolagets fördel.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 49,7 Mkr (52,1). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 3,4 Mkr (5,9). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 33,9% (34,3). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Det omfattande åtgärdsprogram för renovering av badrum i fastigheter som är byggda på 60-talet påbörjades 2005. Vid utgången av året har 925 lägenheter stambytts sen 2005. Alla bolagets fastigheter med byggår fram till 1969 är nu stambytta och klara.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för bostäder har ökat som en följd av de förhandlingar som genomfördes vintern 2013. Förhandlingsuppgörelsen resulterade i en hyreshöjning med 1,4% från 1 mars 2014 på både bostäder och lokaler med förhandlingsklausul. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2014 till 1 145 kr per kvm (1 102). Antalet omflyttningar uppgick till 195 (211) vilket motsvarar 9,1% (10,3) av lägenhetsbeståndet. Hysesintäkterna för lokaler uppgick till 13.201 Kkr (12 914). Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och befintliga lokaler avser näst intill enbart så kallade sekunda lokaler. Hysesnivån för kommersiella lokaler uppgick vid årets utgång till 1 463 kr per kvm (1 477).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl avskrivningar, uppgick till 96 164 Kkr (94 354) varav driftkostnaderna utgör 64 095 Kkr (64 749). Underhållskostnaderna uppgick till 28 808 Kkr (26 455). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

Driftkostnader	KKR	Andel %
Reparationer	12 942	20
Fastighetsskötsel	11 739	19
Media (el, värme, vatten)	28 887	45
Övriga driftkostnader	10 527	16
Summa	64 095	100

Försäljnings- och administrationskostnader har under året uppgått till 11 001 Kkr (9 875). Här ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/data, advokatkostnader, marknadsföring samt revisionskostnader vilka specificeras under not 4.

Finansiella poster

Under året förföll tre lån om totalt 145 653 Kkr. Dessa refinansierades med fyra lån om totalt 215 650 Kkr. Vid årets slut fanns räntebärande lån med inteckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 667 093 Kkr (600 482). Den ökade låneskulden beror på att nybyggnationen av Vega finansieras genom ökad upplåning vid löpande låneförfall. Löpande amortering av lån har skett med 3 387 Kkr. Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 2,27%. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 17.

Nyckeltal*		2014	2013	2012	2011
Hyror netto, kr/m ²	**	1 140	1 109	1 078	1 043
Driftkostnader, kr/m ²	**	398	404	399	384
Underhållskostnader, kr/m ²	**	180	165	255	249
Fastighetskatt, kr/m ²	**	20	20	20	20
Avkastning på totalt kapital, %		4.4	5.0	4.1	4.0
Avkastning på eget kapital, %		8.2	9.8	6.2	6.4
Direktavkastning fastigheter, %		7.4	8.4	6.5	6.3
Soliditet, %		33.9	34.3	35.4	33.3
Rörelsemarginal, %		26.5	28.1	22.0	22.1
Nettoomsättning, Mkr		187.4	179.9	175.3	169.6
Balansomslutning, Mkr		1 129.6	1 047.8	947.6	944.6
Investeringar, Mkr		144.2	98.8	22.4	19.6

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3.

** Endast fastigheter som varit ägda/uthyrda under hela året ingår i nyckeltal kr/kvm.



Finanspolicy

De övergripande riktlinjerna för finansverksamheten har fastställts av bolagets styrelse i en finanspolicy. De väsentligaste punkterna i finanspolicyn är följande:

- Högst 50% av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
 - Ingen enskild långivare får stå för mer än 60% av låneportföljen.
 - Genomsnittlig räntebindningstid 1-3 år och derivatinstrument kan användas för att minska bolagets ränterisker och skall då alltid vara kopplade till underliggande finansiering.
 - Likviditetsreserv skall minst uppgå till 5% av lånevolym.
- Knappt 7% av finansieringen för Haninge Bostäder sker genom Haninge kommun Holding AB som är förpliktigt att följa Haninge Bostäder AB's finanspolicy

Utblick mot 2015

Den stabila marknaden för hyresrätter förväntas kvarstå. De sista 18 hyresgästerna flyttade in i Vega, våra nybyggda färdigställda hyresrätter. Bolaget kommer fortsätta med underhåll och energibesparande åtgärder. I samband med genomgång av våra fastigheters status uppdagades att garaget på Örnens väg har omfattande betongskador. Förprojektering är påbörjad och garaget är tomställt för att renovering ska utföras under året. Hyresgäster är meddelade och fri ersättningsparkering är ordnad i närområdet.

Styrelse, VD och revisorer

Styrelsen utses av kommunfullmäktige på tid som kommunfullmäktige beslutar. From 1 januari 2015 har delar av styrelsen blivit omvald och några nya ledamöter har tillkommit. Hälften av styrelsen är politiker och andra hälften arbetar i fastighetsbranschen och är nödvändigtvis inte boende i Haninge. VD har varit anställd sedan i september 2009 och Ernst & Young är revisorer i bolaget sen 2012. Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige.

Ledamöter fram till 2014-12-31: Suppleanter fram till 2014-12-31

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)	Andreas Ribbefjord (fp)
Kerstin Hedin (s)	Ove Schramm (s)
Anette Sand	Patrik Derk
Robert Thorstenson	Kristoffer Wilhelmsson

Ledamöter from 2015-01-01: Suppleanter from 2015-01-01

Niclas Lindberg (s)	Kerstin Hedin (s)
Marietta de Pourbaix-Lundin (m)	John Glas (fp)
Anette Sand	Patrik Derk
Robert Thorstensson	Kristoffer Wilhelmsson

Revisorer

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB (huvudansvarig revisor Mikael Sjölander)

Lekmannarevisor fram till 2014-12-31

Siv Blixt (mp)
Kenneth Strömberg (s)

Lekmannarevisor from 2015-01-01

Wulf Schroeder (fp)
Kenneth Strömberg (s)

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserade resultat	249 371 258
Årets resultat	20 163 397
	269 534 655

disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres:	269 534 655
	269 534 655

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Nettoomsättning:	1	187 413	185 880
Fastighetskostnader	2,4,5	-96 164	-94 355
Drifnetto		91 249	91 525
Avskrivningar	8,9	-30 509	-29 502
Bruttoresultat		60 740	62 023
Central administration och marknadsföring	3,4	-11 001	-9 875
Rörelseresultat		49 739	52 148
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	229
Räntekostnader och liknande resultatposter	17,18	-19 612	-18 180
		-19 310	-17 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 429	34 197
Bokslutsdispositioner:	6	-4 718	-4 700
RESULTAT FÖRE SKATT		25 711	29 497
Skatt på årets resultat	7	-5 548	-6 530
ÅRETS RESULTAT		20 163	22 967

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2014 - 12 - 31	2013 - 12 - 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 087 475	974 020
Inventarier	9	2 564	2 325
		1 090 039	976 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	20	20
		20	20
Summa anläggningstillgångar		1 090 039	976 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		452	543
Fordringar hos koncernföretag	12	25 616	44 281
Aktuella skattefordringar		2 437	3 171
Övriga fordringar		443	1 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	999	875
		29 947	50 114
<i>Kassa och bank</i>	12	9 578	21 287
Summa omsättningstillgångar		39 525	71 401
SUMMA TILLGÅNGAR		1 129 584	1 047 766

Balansräkning

(Kkr)

	Not	2014 - 12 - 31	2013 - 12 - 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)	13	8 400	8 400
Uppskrivningsfond		77 922	80 355
Reservfond		1 702	1 702
		88 024	90 457
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		249 371	223 972
Årets resultat		20 163	22 967
		269 534	246 939
Summa eget kapital	14	357 558	337 396
Obeskattade reserver	15	31 904	29 104
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	40 266	38 420
		40 266	38 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	410 123	342 203
Skulder till koncernföretag	17	0	47 250
		410 123	389 453
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till moderbolag	17	210 800	163 779
Kortfristig del av skuld till koncernföretag	17	46 170	47 250
Leverantörsskulder		13 728	24 483
Övriga skulder		1 121	1 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 914	16 843
		289 733	253 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 129 584	1 047 766
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsintäckningar	19	723 012	723 012
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		216	195

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	49 739	52 148
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	30 509	29 502
	80 248	81 650
Erhållen ränta	302	229
Erlagd ränta	-19 612	-18 180
Betald inkomstskatt	-2 966	-3 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	57 972	59 839
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	19 430	-9 455
Förändring av rörelseskulder	-9 601	7 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 801	57 947
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 203	-98 816
infusionerade medel	0	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 203	-98 766
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	135 650	458 160
Amortering av skuld	-69 039	-394 124
Utbetald utdelning	-1 918	-1 946
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64 693	62 090
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 709	21 271
Likvida medel vid årets början	21 287	16
Likvida medel vid årets slut	9 578	21 287

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER M.M.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I samband med övergången har nedan angivna lätttnadsregler (frivilliga undantag från kravet på retroaktiv tillämpning) nyttjats:
- koncernbidrag redovisad föregående år via eget kapital och

har inte omräknats till bokslutsdisposition.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har övriga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

Resultaträkning	Enligt fastställd resultaträkning 2013	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultaträkning 2013
Nettoomsättning	185 879	0	185 879
Fastighetskostnader	-111 853	17 499	-94 354
Drifnetto	74 026	17 499	91 525
Avskrivningar	- 20 959	- 8 543	- 29 502
Bruttoresultat	53 067	8 956	62 023
Central administration och marknadsföring	- 9 875	0	- 9 875
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Rörelseresultat	43 192	8 956	52 148
Finansiella intäkter	229	0	229
Finansiella kostnader	- 18 180	0	- 18 180
Resultat efter finansiella poster	25 241	8 956	34 197
Bokslutsdispositioner	- 4 700	0	- 4 700
Skatt	- 4 560	- 1 970	- 6 530
Årets resultat	15 981	6 986	22 967
Balansräkning	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad balansräkning 2013-12-31
Byggnader och mark inventarier	965 064 2 325	8 956	974 020 2 325
Finansiella anläggningstillgångar	20		20
Summa anläggningstillgångar	967 409	8 956	976 365
Summa omsättningstillgångar	71 401		71 401
Summa tillgångar	1 038 810	8 956	1 047 766
Eget kapital (se även nedan)	330 410	6 986	337 396
Obeskattade reserver	29 104		29 104
Avsättningar (Uppskjuten skatt)	36 450	1 970	38 420
Långfristiga skulder	389 453		389 453
Kortfristiga skulder	253 393		253 393
Summa eget kapital och skulder	1 038 810	8 956	1 047 766

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Huvudregeln vid övergången till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2013-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Utgående balans 2013-12-31	8 400	1 702	82 345	223 972	15 981
Ökad aktivering	0	0	0	0	17 499
Ökad avskrivning				0	- 8 543
Skatt	0	0	0	0	- 1 970
Ingående balans 2014-01-01	8 400	1 702	80 354	223 972	22 967

Koncern tillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Haninge kommun Holding AB (org.nr. 556649-2012) med säte i Haninge.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20 - 100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år
Uppskrivningar	25 - 40 år

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen.

Fordringar skulder avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1. Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Hyror		
Bostäder	169 084	162 110
Lokaler	13 235	12 914
Fordonsplatser	6 334	4 968
Summa	188 653	179 992
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 162	-187
Fordonsplatser	-616	-511
Summa	-1 778	-698
Avgår rabatter		
Bostäder	-1 006	-906
Lokaler	-34	0
Summa	-1 040	-906
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	49	66
Summa	49	66
Nettohyror		
Bostäder	166 916	161 923
Lokaler	13 201	12 914
Fordonsplatser	5 718	4 457
Övrigt	49	66
Summa nettohyror	185 884	179 360
Övrig omsättning	2014	2013
Ersättning rättegångskostnader mm	0	2 515
Ränta kapitalbelopp	0	1 240
Bestridet kapitalbelopp	0	1 524
Återvunnen moms av lokalombyggnation	0	725
Övriga förvaltningsintäkter	1 530	1 422
Summa	1 530	7 426

Not 2. Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader fördelar sig enl följande		
Fastighetsskötsel	11 739	11 361
Uppvärmning	16 198	17 791
Vatten	6 632	6 464
El	6 054	6 769
Reparation och underhåll	41 750	38 951
Fastighetsadministration	7 299	6 540
Fastighetsskatt	3 253	3 150
Övriga fastighetskostnader	3 239	3 329
Summa	96 164	94 355

4. Ersättning till revisorer

	2014	2013
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	163	187
Övriga tjänster	68	327
Summa	231	514
Övriga revisorer		
Revisionsuppdraget	12	22
Summa	12	22
Summa	243	536

Not 4. Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Män	17	18
Kvinnor	4	3
Summa	21	21
Löner och ersättningar	2014	2013
Styrelse och VD	1 375	1 362
Övriga anställda	9 414	8 674
Summa	10 789	10 036
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och VD	410	425
Pensionskostnader för övriga anställda	757	609
Övriga sociala kostnader enl lag och avtal	3 673	3 411
Summa	4 840	4 445

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 18 månader med krav på avräkning de sista 12 månaderna. Vid egen uppsägning från VD gäller tre månaders uppsägningstid.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2014-12-31	2013-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	75%	75%
Andel män i styrelsen	25%	25%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67%	67%

Not 5. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Försäljning till Haninge Kommun	14%	13%
Inköp från Haninge Kommun	7%	8%
Inköp från SRV	1%	1%

Not 6. Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Avsättning periodiseringsfond	2 800	4 700
Lämnat koncernbidrag	1 918	2 495
Summa	4 718	7 195
Föregående år redovisades koncernbidrag under eget kapital		

Not 7. Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	3 702	3 673
Uppskjuten skatt	1 846	2 857
Summa	5 548	6 530
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2014 22,0%		

Not 8. Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	898 959	817 668
Årets aktivering	197 617	26 725
Pågående arbeten	-54 566	54 566
Årets förvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 042 010	898 959
Ingående avskrivningar	-163 118	-137 607
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-26 397	-25 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 515	-163 118
Ingående uppskrivningar	68 020	71 138
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ackumulerade uppskrivningar	64 902	68 020
Utgående redovisat värde	917 397	803 861
	2014-12-31	2013-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 087	152 407
Årets förvärv	0	16 680
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	1 219	1 219
Utgående anskaffningsvärde	1 219	1 219
Ingående avskrivningar	-147	-66
Årets avskrivningar	-81	-81
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228	-147
Utgående redovisat värde	991	1 072
Totalt redovisat värde Byggnader, Mark och Markanläggning	1 087 475	974 020
Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag.		
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 087 475	974 020
Verkligt värde	2 407 645	2 269 066

Beräkning av verkligt värde

Marknadsvärdering av våra fastigheter har skett huvudsakligen i egen regi. Fyra fastigheter har värderats externt. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som fastigheten betingar vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden. Värdebedömningen sker med hjälp av marknadsanalys (ortprismetoden) samt utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetoden). De externa värderingarna har givit vägledning för vilka parametrar som ska gälla för de internt värderade fastigheterna. I Haninge bedöms direktavkastningskravet ligga inom spannet 4,5-5,5% för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 6,5-8,5% för lokaler beroende på lokaltyp, standard och läge.

Intäkterna är de verkligt utgående medan kostnaderna har schabloniserats för att spegla en normalbild över tiden, i likhet med den metod som auktoriserade värderare använder.

Pågående, ej färdigställd fastighet, har värderats i enlighet med nedlagda kostnader.

	Dir avkastn kra	DOU-kostn LO	DOU-kostn BO
Handen	5,0	300-350	350-500
Vendelsö	5,0	350	450
Västerhaninge	5,0-5,5	350	450-500
Tungelsta	5,0	350	500
Utö	5,5	-	500
Jordbro	5,0-5,5	350	450-500
Dalarö	5,0	350	450

Not 9. Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 066	5 522
Årets anskaffningar	1 153	845
Försäljningar/utrangeringar	-894	-301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 325	6 066
Ingående avskrivningar	-3 741	-3 247
Försäljning och utrangering	894	301
Årets avskrivningar	-914	-795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 761	-3 741
Utgående redovisat värde	2 564	2 325

Not 10. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
SABO Husbyggnadsförsäkring AB 90st andelar	20	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20	20

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter	999	875
	999	875

Not 12. Likvida medel/Koncernintern fordran

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun.

Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 40 000 tkr.

	2014-12-31	2013-12-31
Kassamedel	9 578	21 287
Koncernintern fordran	25 616	44 281
	35 194	65 658

Not 13. Aktiekapital

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

Not 14. Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Utgående balans 2013-12-31	8 400	80 355	1 702	223 972	15 981
Effekter av ändrade redovisningsprinciper	0	0	0	0	6 986
Ingående balans 2014-01-01	8 400	80 355	1 702	223 972	22 967
Belopp vid årets ingång	8 400	80 355	1 702	223 972	22 967
Förändring av uppskrivningsfond	0	-2 432	0	2 432	0
Balansering av fg års resultat	0	0	0	22 967	-22 967
Årets resultat	0	0	0	0	20 163
Utgående balans 2014-12-31	8 400	77 923	1 702	249 371	20 163

Not 15. Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond tax 10	3 400	3 400
Periodiseringsfond tax 11	3 900	3 900
Periodiseringsfond tax 12	3 300	3 300
Periodiseringsfond tax 13	3 700	3 700
Periodiseringsfond tax 14	4 700	4 700
Periodiseringsfond tax 15	2 800	0
Avskrivningar över plan	10 104	10 104
	31 904	29 104

Not 16. Avsättningar

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	38 420	35 562
Årets förändring	1 846	2 858
	40 266	38 420
Se även not 7 Skatt på årets resultat		

Not 17. Långfristiga skulder

Kapitalbindningstid	2014-12-31	2013-12-31
< 1 år	256 970	211 029
1 - 2 år	162 00	146 070
2 - 3 år	75 000	148 330
3 - 4 år	93 123	0
4 - 5 år	80 000	95 053
	667 093	600 482
Räntebindningstid	2014-12-31	2013-12-31
< 1 år	344 093	237 482
1 - 2 år	0	51 000
2 - 3 år	81 000	40 000
3 - 4 år	124 000	81 000
> 4 år	118 000	191 000
	667 093	600 482

Not 18 . Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 168	1 104
Stämpelskatt	607	607
Upplupna räntekostnader	1 369	1 680
Övriga upplupna kostnader	438	802
Förskottsbetalda hyror	14 332	12 650
	17 914	16 843

Not 19. Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	723 012	723 012
Summa ställda säkerheter	723 012	723 012

Not 20. Upplupna om finansiella instrument

Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning. På balansdagen fanns ränterörliga lån på tillsammans 667.092 tkr, swappavtal om nominellt 323.000 tkr har ingåtts för att säkra framtida räntekostnader. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög. Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/ intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet baseras på förmedlade kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Swapporföljens totala marknadsvärde uppgick till -28.424 tkr på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 4,3 år.

Not 21. NyckeltalsdefinitionerHyror netto

Hysesintäkter från bostäder, lokaler och bilplatser inklusive avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till bostads- och lokalyta.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel, reparationer, förbrukning, uppvärmning, övrig drift samt lokal administration i förhållande till bostads- och lokalyta.

Nettoomsättning

Intäkter från företagets huvudsakliga verksamhet. Uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättningen

Avkastning totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Direktavkastning fastigheter

Resultat före finansiella kostnader och avskrivningar i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.

Soliditet

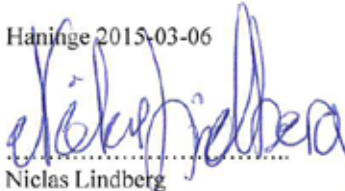
Eget kapital plus 78% av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning

Styrelse & VD's Undertecknande

Haninge Bostäder AB
556556-5073

STYRELSEN OCH VD'S UNDERTECKNANDE

Haninge 2015-03-06



Niclas Lindberg
Ordförande



Marietta de Pourbaix-Lundin
vice ordförande



Anette Sand
ledamot



Robert Thorstenson
ledamot



Christoph Vejde
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-06



Ernst & Young
Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor



Fotograf: Sara Igglund

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB, org.nr 556556-5073

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Haninge Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Haninge Bostäder AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 mars 2015

Ernst & Young AB

Mikael Sjölander
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

**Lekmannarevisorerna
i Haninge Bostäder AB**

Till fullmäktige i Haninge kommun

Till årsstämman i Haninge Bostäder AB
org nr 556556-5073

Granskningsrapport för år 2014

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträtt av EY i vår granskning.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi träffat bolagets ledning och styrelse och gått igenom väsentliga frågor i syfte att bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har även genomläst styrelseprotokoll och andra väsentliga ledningsdokument. Vi har också träffat den auktoriserade revisorn i bolaget för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

Vidare har en fördjupad granskning genomförts avseende bolagets rutiner rörande upphandlingar och inköp, vilken har avrapporterats i särskild rapport.

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

Haninge den 18 mars 2015


Kenneth Strömberg


Siv Blixt

Fastighetsförteckning

	Adress	Byggn. år	Antal lgh	Bostadsyta m ²	Lokal-yta m ²	Total-yta m ²	Bruttohyra Mkr
Handen							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	*1961	17	908	218	1 126	1,2
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	*1960	18	978	100	1 078	1,1
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	*1963	36	1 952	94	2 046	2,2
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13,17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	8,0
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	333	4 689	5,2
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 136	785	11 921	13,1
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,0
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 947	329	19 276	23,6
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	-	5 088	6,8
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 232	285	1 517	2,3
	Summa Handen		785	50 570	3 452	54 022	66,5
Vendelsö							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	120	10942	1485	12 427	14,3
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	-	0	0	0	0,0	0,0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	701	1 308	1,5
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	812	133	945	1,1
	Summa Vendelsö		145	12 361	2 319	14 680	16,9
Vega							
Täckåker 1:199**	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109 Haugans gränd ,1,3, Karahavsväg 56	2014-15	91	6021	0	6 021	9,9
Jordbro							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	838	13 821	14,2
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 572	13 506	14,4
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	14	1 279	1,5
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	-	1 939	2,2
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 078	213	3 291	3,8
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	166	7 910	8,3
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25	1968	88	7 258	450	7 708	8,1
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	1,6
Kalsvik 11:10	Moränvägen 1A-3	1968	18	1 415	158	1 573	1,6
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	10	1 118	1,2
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	6	973	1,1
	Summa Jordbro		638	50 822	3 567	54 389	58,0
Västerhaninge							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	665	9 245	9,8
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	773	8 882	8,8
Åby 1:174	Bokstigen 13-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 667	1 059	5 726	9,1
	Summa Västerhaninge		292	21 356	2 497	23 853	27,7
Tungelsta							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	-	2 335	2,8
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	108	3 225	3,7
	Summa Tungelsta		113	7 787	108	7 895	9,3
Dalarö							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	3,4
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	569	2 917	3,8
	Summa Dalarö		67	4 888	569	5 457	7,2
Utö							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
	Totalt Haninge Bostäder		2 135	154 017	12 512	166 529	195,8

Bruttohyresbelopp är baserat på hyresnivån den 31 december 2014.*Värdeår. **Inflytt pågår färdigbyggt februari 2015.

HANINGE

-Med naturen runt knuten



I Haninge finns naturen på nära håll. Här ligger havet inpå knutarna och den allra finaste delen av Stockholms skärgård. I Haninge finns också Tyresta Nationalpark där du kan ströva i timal i genuin urskog längs välordnade vandringsleder. I denna fantastiska kommun äger och förvaltar Haninge Bostäder AB fastigheter med 2135 bostadslägenheter och lokaler för kommersiellt bruk.

Välkommen till ett bra boende.



Box 115, 136 22 Haninge • Rudsjöterrassen 2, plan 6
Växel: 08 - 606 89 00 • Fax: 08 - 606 91 05 • hb@haningebostader.se • www.haningebostader.se