

ÅRSREDOVISNING

2024

HANINGE BOSTÄDER AB



Caroline och Kevin
flyttar in på Bokstigen
i Västerhaninge.



INNEHÅLL

FOTO: EWA STACKELBERG

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL	3
VD HAR ORDET	4
ÅRET I KORTHET	5
ÅRSREDOVISNINGEN	7-25
LEKMANNAREVISORERNAS	
GRANSKNINGSRAPPORT	27
REVISIONSBERÄTTELSE	30-31
FASTIGHETSFÖRTECKNING	33-34

Sona Dibasey med dottern Talisha 7 år flyttar in i sin femrumslägenhet på Kulfångsgatan 22.

SAMMANFATTNING & NYCKELTAL

Ekonomi 2024

- Omsättningen ökade till 295,5 mkr (280,2).
- Rörelseresultatet ökade till 78,7 mkr (73,3).
- Soliditeten ökade till 40,6 % (39,6 %).
- Avkastning på eget kapital minskade till 7,9 % (8,1 %).

Väsentliga händelser 2024

- Bolaget har under året färdigställt 67 nya lägenheter i Västerhaninge där inflyttningen har skett under sommaren och hösten. I Vendelsö har bolaget genomfört en lokalkonvertering som resulterat i 19 nya lägenheter. Bolaget har startat ett stort moderniseringsprojekt i Västerhaninge som beräknas pågå under 3 år.

- Det instabila världsläget har fortsatt att påverka bolagets kostnader under 2024. Nu har inflationen stabiliserat sig men bolagets taxebundna kostnader fortsätter stiga då prishöjningarna var kraftiga även 2024, bolaget fortsätter arbeta med att få ner volymen avseende dessa kostnader.
- Samtidigt har de höjda räntorna och den osäkra ekonomiska situationen lett till ett aktivt arbete för att minska räntekänsligheten. Genom att förlänga räntebindningen och ingå flera swap-avtal har bolaget skapat ett bättre skydd mot marknadens volatilitet och stärkt sin ekonomiska stabilitet.

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Antal fastigheter*	36	36	36	36
Antal lägenheter*	2 464	2 378	2 378	2 378
Area bostäder, m ² *	160 876	156 723	156 723	156 723
Areal lokaler, m ² *	20 547	21 605	21 605	21 605
Omflyttning, %	11,9	9,9	9,2	14,0
Omsättning, mkr	295,5	280,2	259,9	254,4
Resultat efter skatt, mkr	51,2	49,5	49,5	47,4
Synlig soliditet, %	40,6	39,6	38,2	36,0
Avkastning eget kapital, %	7,9	8,1	8,5	9,7
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde), %	8,2	7,6	7,5	8,1
Direktavkastning fastigheter (marknadsvärde), %	3,3	3,1	2,8	3,0
Eget kapital, mkr*	762,5	711,3	661,8	612,3
Bokfört värde fastigheter, mkr*	1 749,5	1 699,7	1 587,2	1 519,6
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	4 371,6	4 223,2	4 238,3	4 087,9
Antal anställda	33	33	33	33

* Vid årets utgång

På gott och ont blev 2024 året med livets alla nyanser

Ar 2024 har varit ett år som har innehållit livets alla nyanser och omständigheter på gott och ont, fyllt av utmaningar och glädjeämnen. Jag är stolt över hur vi har navigerat oss genom en föränderlig omvärld på ett lyckosamt sätt.

TROTS EKONOMISKA UTMANINGAR har vi fortsatt att leverera ett stabilt resultat. Vi har framgångsrikt hållit våra kostnader under kontroll vilket är ett är ett kvitto på vår förmåga att anpassa oss och samtidigt skapa värde för våra hyresgäster.

UNDER ÅRET HAR VI fokuserat på att arbeta effektivt på ett hållbart sätt. Bolagets verksamhet har drivits med ett ömsesidigt samspel mellan ekonomiska, miljömässiga och sociala mål. Vårt arbete med hållbarhetsperspektiven är centralt för att vi ska kunna bidra till både samhället och miljön.

VI HAR TAGIT BYGGSEKTORNS stora miljöpåverkan i beaktande när vi byggt bostäderna på Bokstigen i Västerhaninge

» Även här har vi prioriterat återbruk«

I vårt moderna byggande har vi prioriterat återbruk och giftfria inomhusmiljöer.

I SLUTET AV ÅRET öppnade vi portarna för nya hyresgäster till de 19 stora, ombyggda, moderna och klimatsmarta lägenheterna på Kulfångsgatan i Vendelsö. Stora delar av ursprungshuset har behållits och återbrukats. Även här har vi prioriterat återbruk och giftfria inomhusmiljöer, ett för oss viktigt energi- och resurssnålt vägval. Genom att vi återanvänt fasader, tak och bjälklag har både energi och resurser sparats. I början av 2025 kommer vi även att slutföra ytterligare en lokalkonvertering till tre nya lägenheter i Jordbro.

NÄR JAG SUMMERAR DETTA händelserika år vill jag rikta ett särskilt varmt tack till våra fantastiska feriearbetande ungdomar som under sommaren gjorde en verkligt fin insats här hos oss. Med sin energi och engagemang bidrog de till att skapa en trivsamt och välkomnande atmosfär i våra områden. Jag ser fram emot att välkomna nästa generations sommarmedarbetare för att fortsätta denna fina tradition.

MED BLICKEN MOT 2025 ser jag fram mot fortsättningen av vårt nya stora moderniseringsprojekt som vi har påbörjat på våra hus på Tungelstavägen i Västerhaninge. Jag ser även möjligheter att vidareutveckla vår verksamhet och vi kommer att fortsätta arbeta målinriktat i vår strävan att vara den mest attraktiva hyresvärden på Södertörn.

JAG VILL AVSLUTNINGSVIS tacka alla medarbetare på bolaget och Haninge Bostäders styrelse som tillsammans i ett bra samarbete medverkat till en pågående positiv utveckling för bolaget.

ANDERS GILLBERG
VD HANINGE BOSTÄDER



HANINGE BOSTÄDER ÅRSREDOVISNING 2024

Justerade hyror

Bostadshyror höjdes med 5,5% från den 1 januari 2024.

Utemiljö

Gårdarna på Moränvägen i Jordbro har rustats upp med stöd från Boverket. Nya grönytor, belysning och regnbäddar har skapats för ökad trygghet och biologisk mångfald. Projektet slutfördes 2023 och har visat positiva resultat under 2024.

Grannstöd

Bolaget har under ett antal år stöttat Grannstöd i Haninge. Genom att stödja Grannstöd Haninge som är en ideell förening med uppdrag att patrullera i Haninges bostadsområden under dagtid. I samverkan med Haninge Bostäder, kommun och polis verkar Grannstöd Haninge för att öka tryggheten, förebygga inbrott, minska skadegörelse och klotter. Genom att synas, observera och rapportera utgör de en länk mellan boende, kommun och lokal polis.

Grannstöd Haninge har utvecklat sin verksamhet under det senaste året och är nu med och vandrar även kvällstid för att stötta kommunen och polisen vid särskilda tillfällen som Valborgsmässafton och skolavslutningar. Grannstöd består av cirka 100 pensionärer som turas om att åka runt i Haninge kommun. De har lånat en av Haninge Bostäders lokaler på Moränvägen för att samordna verksamheten och förbättra dialogen.

Rädda Barnen Cykelprojekt

Cykelverkstaden i Jordbro invigdes i maj och erbjuder reparationer och utlåning av cyklar. Haninge Bostäder upplåter lokalen utan kostnad för denna verksamhet och Rädda Barnen utbildar deltagare i cykelmekarkurs och föreningsliv.

Rädda Barnen har som mål med Cykelprojektet att involvera vuxna Jordbrobor i föreningsverksamhet, att bli medlemmar i en förening, att få kunskap för att starta egna föreningar där de själva kan driva sin cykelverkstad.

Rädda Barnen stödjer dem i den processen för att möjliggöra en så positiv start som möjligt. Tanken långsiktigt

är att cykelverkstaden ska vara självdrivande, och att Rädda Barnen steg för steg lämnar över verksamheten till de vuxna boende i området.

Helt, Rent och Snyggt

Bolaget fortsätter att arbeta med helt, rent och snyggt. I tvättstugorna standardiseras allt städmaterial så det blir enkelt att göra rätt och det blir tydligt när artiklar saknas. Nya städtavlor har satts upp och de nya städerskapen är uppmärksammade med Haninge Bostäders logga tillsammans med nya enhetliga ordningsregler. Trasiga entrémattor och papperskorgar har bytts ut, och vårblommor har planterats i områden.

Jordbro i samverkan

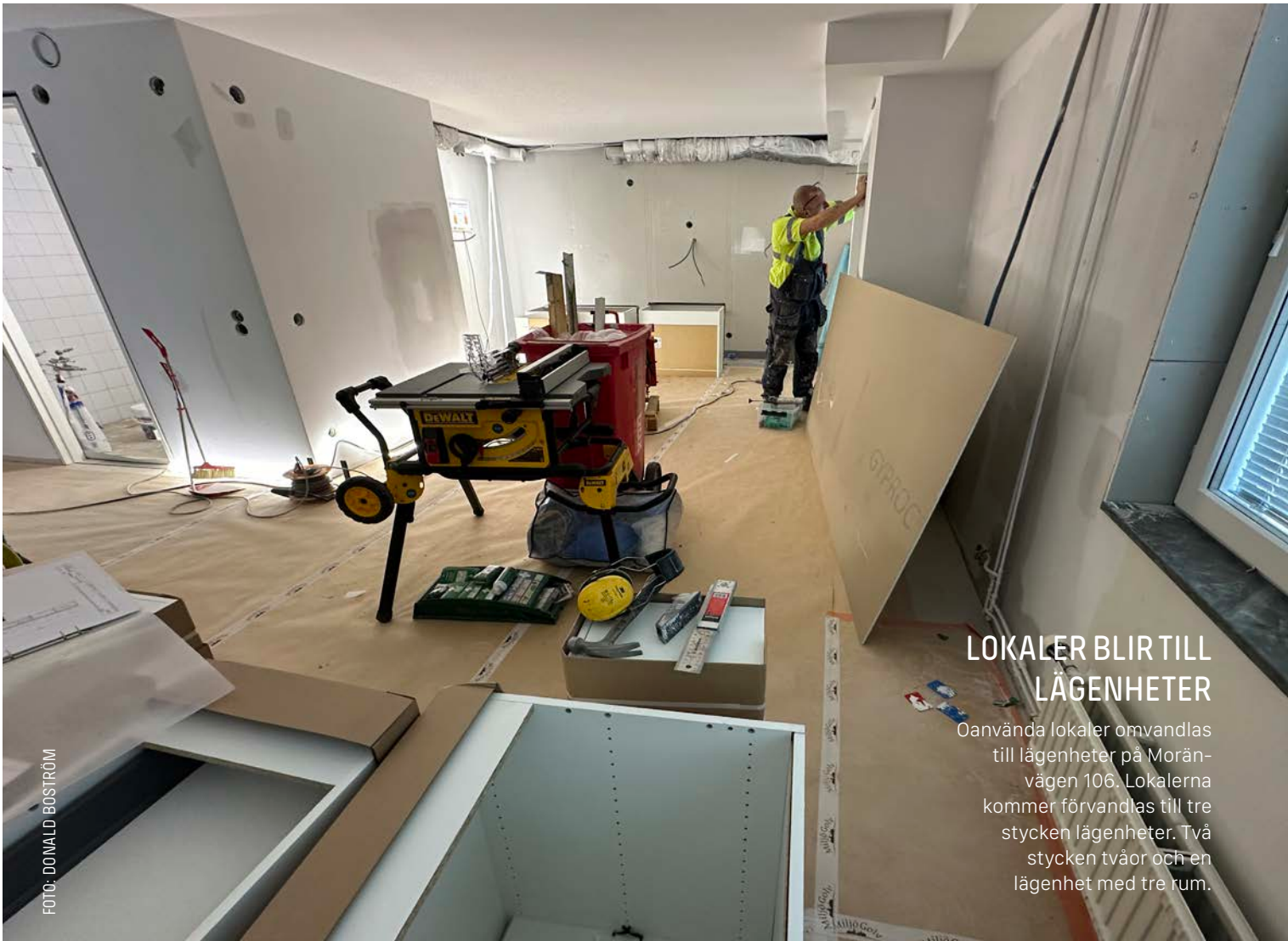
Visionen är att göra Jordbro tryggt, trivsamt och attraktivt med fem fokusområden: trygghet, gemenskap, kommunikation, utemiljö och sociala förutsättningar för barn och unga. Det är samhällsaktörer och fastighetsägare, förenings- och näringsliv som nu arbetar med detta i en gemensam förening. För att operativt realisera aktiviteter har föreningen bildat arbetsgrupper inom varje fokusområde. Arbetsgrupperna kan ses som föreningens operativa organ och som rapporterar och äskar medel från föreningens styrelse. Jordbrofestivalen i augusti är ett exempel på en framgångsrik manifestation av detta samarbete.

Handens fastighetsägarförening

Föreningen verkar för ökad trygghet och trivsel och för en positiv utveckling av lokalsamhället i Handen. Fokusområden 2024 handlade om utemiljö och stärkta sociala förutsättningar, med aktiviteter som konsttorg, musik- och dansuppträdande, invigning av en ny isrink och utomhusbio på Poseidons torg.

Tillsammans för Haninge

Arbetet mellan Haninge Bostäder och stadbyggnadsförvaltningen inom Haninge kommun, med målet att utveckla konceptet "Tillsammans för", är inne på sitt tredje år. Haninge



LOKALER BLIR TILL LÄGENHETER

Oanvända lokaler omvandlas till lägenheter på Moränvägen 106. Lokalerna kommer förvandlas till tre stycken lägenheter. Två stycken tvåor och en lägenhet med tre rum.

kommun, Haninge Bostäder och andra fastighetsägare i kommunen driver gemensamt sommarpraktikplatser i sex områden i kommunen. Sedan starten har över 1.100 Haningeungdomar anställts för att rusta upp sitt eget område och bidra till en ökad trygghet, trivsel och stolthet för sin ort. Satsningen sker i unik samverkan mellan kommunen, bostadsbolag och lokala näringslivet.

Under sommaren har ca 250 ungdomar arbetat i de utvalda stadsdelarna med uppgiften att arbeta med stadsdelarnas sociala utveckling med utemiljön som verktyg. Konceptet vilar på fysisk upprustning, individuell livskvalitet och gemenskap i områdena. För att öka de boendes deltagande och involvering i projektet skickades en enkät ut till hyresgästerna med frågan vilka åtgärder de helst ser ska genomföras på deras gårdar under sommaren. Det ger ungdomarna en verklig möjlighet att uppfylla de boendes behov och önskemål.

Vendelsö – Lokalkonvertering

Bolaget har konverterat en lokal på Kulfångsgatan till 19 nya lägenheter. Inflyttning påbörjades i november, och alla lägenheter är uthyrda.

Nyproduktion Bokstigen

I Västerhaninge har bolaget färdigställt 67 nya lägenheter på Bokstigen, med närhet till pendeltåg och centrum. De första hyresgästerna flyttade in den 31 maj.

Tungelstavägen i Västerhaninge

Upprustning av bostäderna på Tungelstavägen har påbörjats. Arbetet omfattar bland annat tilläggsisolering av fasader, nya elinstallationer, installation av solceller, nya ledningar i mark samt relining, vilket berör 219 lägenheter. Under 2024 har främst markarbeten utförts där dag- och spillvattenledningar schaktats fram och bytts ut alternativt relinats. Även invändiga elarbeten har utförts i en huskropp där dragning av ny el har utförts i lägenheterna samt förberedelser för installation av spisfläktar. Projektet väntas bli klart hösten 2027.

Styrelsen och verkställande direktören för Haninge Bostäder AB, 556556-5073 avger härmed följande årsredovisning för 2024:

Ägarförhållanden

Haninge Bostäder AB, org nr 556556-5073. ägs till 100 % av Haninge Kommun Holding AB, org nr 556649-2012 och har sitt säte i Haninge Kommun.

Information om verksamheten

Haninge Bostäder AB äger och förvaltar fastigheter i de flesta kommundelar inom Haninge Kommun. Företagets fastighetshetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 36 registerfastigheter. Den totala uthyrningsbara arean vid utgången av 2024 utgörs till 93,6 % av bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året färdigställt 67 nya lägenheter i Västerhaninge där inflyttningen har skett under sommaren och hösten. I Vendelsö har bolaget genomfört en lokalkonvertering som resulterat i 19 nya lägenheter. Bolaget har startat ett stort moderniseringsprojekt i Västerhaninge som beräknas pågå under 3 år.

Det instabila världsläget har fortsatt att påverka bolagets kostnader under 2024. Nu har inflationen stabiliserat sig men bolagets taxebundna kostnader fortsätter stiga då prishöjningarna var kraftiga även 2024, bolaget fortsätter arbeta med att få ner volymen avseende dessa kostnader.

Samtidigt har de höjda räntorna och den osäkra ekonomiska situationen lett till ett aktivt arbete för att minska räntekänsligheten. Genom att förlänga räntebindningen och ingå flera swap-avtal har bolaget skapat ett bättre skydd mot marknadens volatilitet och stärkt sin ekonomiska stabilitet.

Sammanfattning

Årets rörelseresultat uppgick till 78,7 Mkr (73,4). Räntebärande skulder har löpande amorterats med 0 Mkr (0). Bolagets soliditet uppgick på bokslutsdagen till 40,6 % (39,6). Enligt ägardirektivet skall soliditeten långsiktigt uppgå till 25%.

Hyresintäkter

Förhandlingsuppgörelsen med hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 5,5 % from 2024-01-01. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick den 31 december 2024 till 1.512 kr per kvm (1.453). Blockförhyringarna som sker till kommunen redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

Antalet omflyttningar uppgick till 287 stycken (235) vilket motsvarar 11,9 % (9,9) av lägenhetsbeståndet. Totalt antal

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

tecknade kontrakt under 2024 uppgick till 310 stycken (241).

Hyresintäkterna för lokaler uppgick till 36.721 tkr (36.031). Vakansgraden för lokaler har minskat jämfört mot tidigare år. Hyresnivån för lokaler uppgick vid årets utgång till 1.787 kr per kvm (1.668).

Kostnader

Fastigheternas förvaltningskostnader, exkl. avskrivningar, uppgick till 151.762 tkr (150.221) varav driftskostnaderna utgör 120.945 tkr (115.071). Underhållskostnaderna uppgick till 25.980 tkr (30.847). De olika driftkostnadsslagen redovisas i tabellen nedan.

DRIFTSKOSTNADER	TKR	ANDEL %
Reparationer	24 774	20
Fastighetsskötsel	28 590	24
inkl sophantering		
Media (el, värme, vatten)	50 808	42
Övriga driftskostnader	16 773	14
Summa	120 945	100

Centraladministrations- och försäljningskostnader har under året uppgått till 19.708 tkr (18.595). Häri ingår löne- och lönebikostnader för styrelse och VD, ekonomi/IT, marknadsföring, konsultkostnader samt revisionskostnader vilka specificeras under not 3.

Finansiella poster

Under året löstes fem lån om totalt 369.772 tkr. Samtliga refinansierades med nya lån. Vid årets slut fanns räntebärande lån med in-teckning i bolagets fastigheter till ett belopp av 978.772 tkr (978.772 tkr). Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen uppgick vid årets utgång till 2,49 %. För information om räntebindnings- och kapitalbindningstider hänvisas till not 15.

Utblick mot 2025

Marknaden för hyresrätter bedöms fortsätta vara stabil i bolagets geografiska läge. Det instabila läget i världen har påverkat bolagets kostnader under 2024 för att förhoppningsvis stabiliseras under 2025.

Hyresförhandlingarna för 2025 och 2026 är klara och resulterade i ett två-års avtal. Höjningen på bostäder och lokaler med förhandlingsklausul blev i snitt 4,69% from 1 januari 2025 och i snitt 3,50% från 1 januari 2026.

Risk- och känslighetsanalys

Att minimera risker och optimera möjligheter är en integrerad del av bolagets sätt att driva verksamheten. Alla händelser kan inte förutses. Därför är en del av riskarbetet att ha bered-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Hyror netto, kr/kvm	1 587	1 523	1 429	1 396
Driftskostnader, kr/kvm	667	645	596	562
Underhållskostnader, kr/kvm	143	173	166	155
Fastighetsskatt, kr/kvm	27	24	24	20
Avkastning på totalt kapital, %	4,1	3,9	3,7	3,9
Avkastning på eget kapital, %	7,9	8,1	8,5	9,7
Direktavkastning fastigheter (på bokfört värde), %	8.2	7,6	7,5	8,1
Direktavkastning fastigheter, %	3,3	3,1	2,8	3,0
Soliditet, %	40,6	39,6	38,2	36,0
Rörelsemarginal, %	26,6	26,1	26,3	27,7
Nettoomsättning, Mkr	295,5	280,2	259,9	254,4
Balansomslutning, Mkr	1 931,6	1 867,1	1 826,6	1 815,4
Investeringar inkl pågående arbete, Mkr	97,8	151,5	104,0	41,5
Marknadsvärde, Mkr	4 371,6	4 223,2	4 238,3	4 087, 9

* För nyckeltalsdefinitioner, se not 23.

skap för krishantering. Genom bolagets policys, krisgrupp och handlingsplaner arbetar bolaget förebyggande och med god beredskap att hantera de risker som finns. I förvaltning av bolagets fastigheter finns risker som exempelvis arbetsplatsolyckor, något som hanteras bland annat genom bolagets arbetsmiljöpolicy. Bolaget utvecklar långsiktiga relationer med entreprenörer och leverantörer och har inrättat kontroller för att säkerställa att bolagets partners följer ingångna avtal och Haninge Bostäders policy mot mutor. Tydliga processer och mallar för upphandlingar, inköp och uthyrning motverkar risken för korruption. Exempelvis finns rutiner för att två personer i förening ska granska och attestera vid uthyrningar och inköp samt kontrollera anbud och avtal innan de tecknas. Bolaget arbetar kontinuerligt för att upprätthålla ett väl fungerande och ändamålsenligt IT-skydd för verksamheten samt att information hanteras säkert. Värdet på fastigheterna påverkas både av bolagets agerande i fastighetsförvaltningen och av det allmänna marknadsläget.

Faktorer som räntehöjningar ger ökade kostnader och stor påverkan på resultatet.

De finansiella riskerna inom verksamheten hanteras främst genom finanspolicyn som fastställs årligen av styrelsen detta då ränteläget har en stor påverkan på bolagets finansiella kostnader. För att hantera den finansiella risken tillämpas en räntebindningsstrategi samt tillämpande av säkringsinstrument.

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

- Högst 50% av lånestockens avtal får förfalla till refinansieringsomförhandling ett enskilt år.
- Ingen enskild långivare får stå för mer än 70% av låneportföljen.
- Genomsnittlig räntebindningstid 1-4 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 lånevolymen. Se Not Nr. 19

Styrelse och revisorer

LEDAMÖTER

Marietta de Pourbaix Lundin (M)
Per-Åke Tall (S)
Kenneth Forsberg (S)
Jens Davidson (KD)
Anette Sand
Robert Thorstenson

SUPPLEANTER

Nonna Karnova (M)
Margareta Enochsson (S)
Petar Kotljarevski (V)
Kent Svensson (SD)
Malin Söderman
Kristoffer Wilhelmsson

REVISORER

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB
(huvudansvarig revisor
Jeff Erics)

LEKMANNAREVISORER

Barbro Nordgren (S)
Wulf Schroeder (L)

Förslag till resultatdisposition, not 21

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	653 048 399
Årets resultat	51 213 399
	704 261 798

disponeras enligt följande:
i ny räkning överföres: **704 261 798**

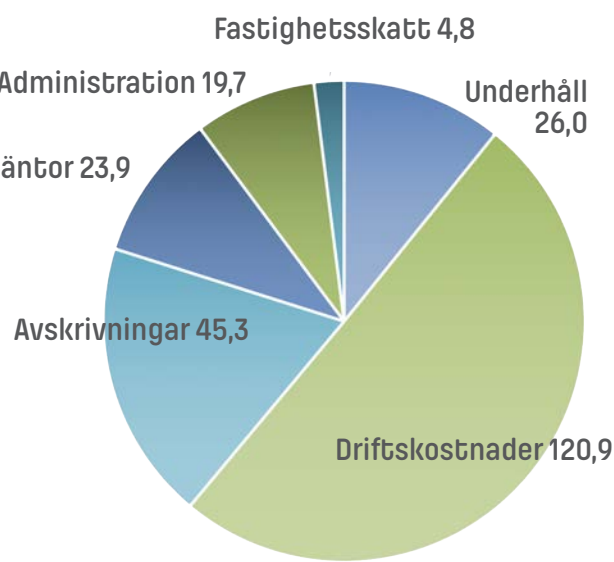
Glada hyregäster

Nyinflyttade Sona Dibasey med dottern Talisha 7 år och sonen Yusuf 6 år. Dottern Keisha 13 år saknas på bilden.

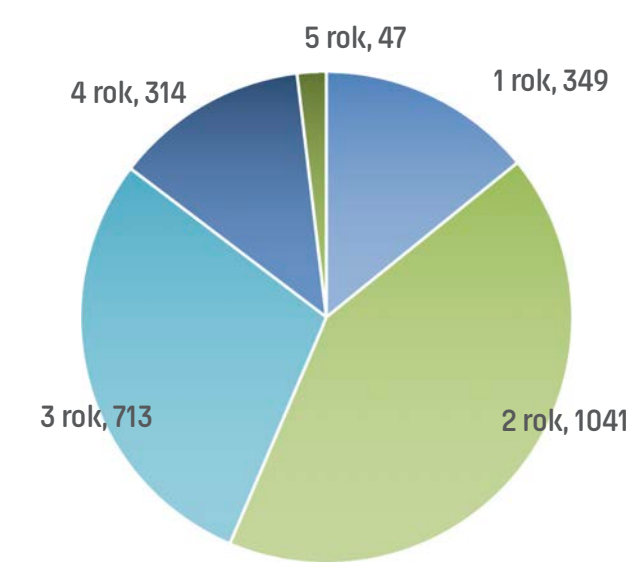


DIAGRAM

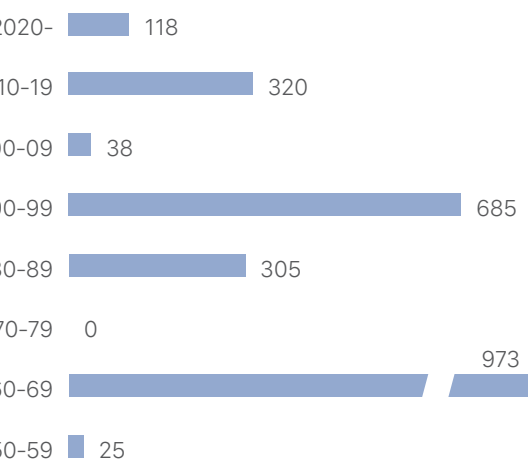
Kostnadsfördelning
2024, Mkr



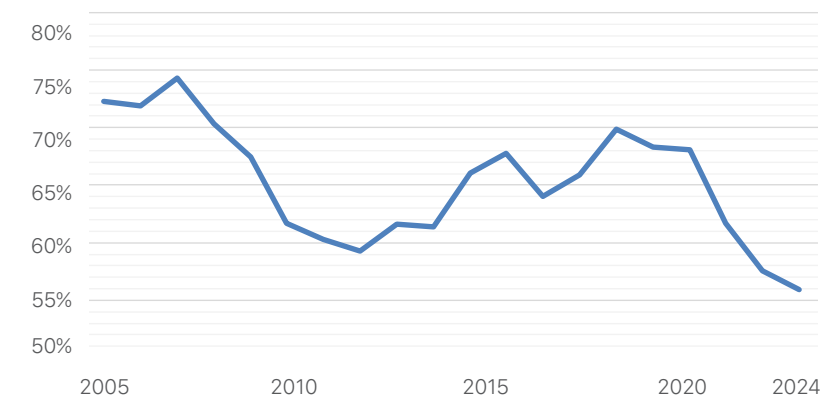
Lägenhetsstorlekar,
antal lägenheter 2024



Lägenheternas byggnadsår,
antal lägenheter



Fastigheternas
belåningsgrad, %



RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING, TKR			
	NOT	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	1, 16	295 466	280 236
Fastighetskostnader	2, 4, 5	-151 762	-150 221
Driftnetto		143 704	130 015
Avskrivningar	8,9	-45 299	-38 169
Bruttoresultat		98 405	91 845
Central administration och marknadsföring	3, 4, 20	-19 708	-18 595
Rörelseresultat		78 697	73 250
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 145	5 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-23 870	-20 197
		-18 725	-15 063
Resultat efter finansiella poster		59 972	58 187
Bokslutsdispositioner	6	6 235	4 689
Resultat före skatt		66 207	62 876
Skatt på årets resultat	7	-14 993	-13 396
Årets resultat		51 214	49 480

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 749 490	1 699 744
Inventarier	9	6 083	3 393
		1 755 573	1 703 137
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		1 755 613	1 703 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		363	365
Fordringar hos koncernföretag	12	104 795	78 391
Aktuell skattefordran		0	9 681
Övriga fordringar		5	8 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 462	3 656
		109 625	100 557
<i>Kassa och bank</i>	12	66 352	63 412
Summa omsättningstillgångar		175 977	163 969
Summa tillgångar		1 931 590	1 867 146

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING, TKR			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (84 000 aktier)		8 400	8 400
Uppskrivningsfond		48 113	51 231
Reservfond		1 701	1 701
		58 214	61 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		653 048	600 450
Årets resultat		51 214	49 480
		704 262	649 930
Summa eget kapital		762 476	711 262
Obeskattade reserver	13	26 600	36 600
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	96 628	89 948
		96 628	89 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18, 19	768 772	609 000
		768 772	609 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15, 18	210 000	369 772
Leverantörsskulder		19 629	15 800
Skulder hos koncernföretag		10 517	7 991
Skatteskuld		7 218	0
Övriga skulder		2 114	1 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 17	27 636	25 387
		277 114	420 336
Summa eget kapital och skulder		1 931 590	1 867 146

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TKR)

	AKTIEKAPITAL	UPPSKRIV- NINGSFOND	RESERVFOND	FRITT EGET KAPITAL	ÅRETS RESULTAT
Ingående balans 2023-01-01	8 400	54 349	1 701	547 841	49 491
Omföring resultat föregående år				49 491	-49 491
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					49 480
Utgående balans 2023-12-31	8 400	51 231	1 701	600 450	49 480
Omföring resultat föregående år				49 480	-49 480
Förändring av uppskrivningsfond		-3 118		3 118	0
Årets resultat					51 214
Utgående balans 2024-12-31	8 400	48 113	1 701	653 048	51 214

Aktiekapital

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

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 697	73 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	45 299	38 169
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-729	-122
Förändring i avsättning	6 680	12 754
Övrigt	-3 765	-4 111
	126 182	119 761
Erhållen ränta	5 145	5 134
Erlagd ränta	-24 205	-18 662
Betald inkomstskatt	1 906	-13 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109 028	92 849
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-18 750	76 031
Förändring av rörelseskulder	9 668	-14 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 946	154 637
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 791	-151 513
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	785	122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 006	-151 391
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	369 772	275 500
Amortering av skuld	-369 772	-275 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	2 940	3 246
Likvida medel vi årets början	63 412	60 166
Likvida medel vid årets slut	66 352	63 412

ELEGANT FÖRVANDLING

Kulfångsgatan 22 har omvandlats till 4 stycken tvåor, 5 stycken treor, 4 stycken fyror och 6 stycken femmor där den största är 113 kvm.



Redovisningsprinciper mm

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncerttillhörighet

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

Intäktsredovisning

Intäkterna har upptagits till verkligt värde av vad som erhål-lits eller kommer att erhållas. Intäkterna redovisas i den om-fattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kom-mer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Följande kriterier måste ock-så uppfyllas innan intäkterna redovisas.

Ränteintäkterna redovisas i takt med att de intjänas beräk-ningen sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektiv ränta.

Hyresintäkterna på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskriv-ningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på bety-dande 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 nyttjandeperio-den.

Föjande avskrivningstider tillämpas:

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

Stomme	100
Stomkomplettering, innerväggar mm	75
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	40
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	30
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	50

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med av-drag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid be-räkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpan-de verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsräntan som används före skatt återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengarnas tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning åter-förs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har för-ändrats.

Leasingavtal där företaget är leasgivare

Leasingavgifter (lokalhyror) enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasing-avtal.

Leasingavtal där företaget är leastagare

Leasingavgifter enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Alla leasingavtal är redovisade som operationella leasing-avtal.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semes-ter, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställda tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte ut-giften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggnings-tillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskon-

ternade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

PENSIONER

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftbestämda eller förmånsbestämda. Vid av-giftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt till försäkringsföretag och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald, Storleken på den anställdes ersättning efter avslutad anställ-ning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapi-talavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda pla-ner har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företa-get bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att av-kastningen på tillgångarna avviker förväntningarna (investe-ringsrisk) Investeringsrisken föreligger även om tillgången är överförd till ett annat företag.

AVGIFTSBESTÄMDA PLANER

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

Ersättnings vid uppsägning utgår då företaget beslutar att av-sluta en anställning före den normala tidpunkten för anställ-ningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbj-u-dande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomiska fördelar redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersätt-ning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga re-sultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga

temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värde-ringen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjuten skattefordran har värderas till högst det be-lopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på inneva-rande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen om-prövas varje balansdag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bok-slutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redo-visade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp var-med de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfäl-let till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsätt-ningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli regle-rade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

LAGA OCH LÅNA
DIN CYKEL

En trappa ner på Morän-
vägen 104 breder en
fantastisk cykelverkstad ut
sig på drygt 100 kvadrat-
meter.Processledaren Felipe
Illezca Barría från Rädda
Barnen visar verkstadens
möjligheter.



FOTO: DONALD BOSTRÖM

NOT 1.

Nettoomsättningens fördelning

Hyror	2024	2023
Bostäder*	250 486	232 182
Lokaler*	36 758	37 913
Fordonsplatser	12 117	11 610
Summa	299 361	281 705
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-6 055	-2 887
Lokaler	-1 162	-1 328
Fordonsplatser	-2 920	-2 466
Summa	-10 137	-6 681
Avgår rabatter		
Bostäder	-1 246	-1 590
Lokaler	-36	-1 882
Bilplatser	0	-1
Summa	-1 282	-3 472
Återvunna fordringar		
Hyses- och kundfordringar	87	56
Summa	87	56
Nettohyror		
Bostäder	243 273	227 761
Lokaler	35 558	34 703
Fordonsplatser	9 197	9 143
Summa nettohyror	288 028	271 607
Övrig omsättning	2024	2023
Övriga förvaltningsintäkter	7 438	8 629
	7 438	8 629
Total omsättning	295 466	280 236

* Blockförhyrningarna redovisas som lokalintäkt i redovisningen.

NOT 2.

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	28 589	34 616
Uppvärmning	20 497	17 718
Vatten	16 125	12 587
El	14 187	16 309
Reparation och underhåll	50 753	45 077
Fastighetsadministration	12 221	15 283
Fastighetsskatt	4 839	4 304
Övriga fastighetskostnader	4 551	4 327
	151 762	150 221

NOTER

NOT 3.

Arvode till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	355	304
Övriga tjänster	0	86
Summa	355	390

NOT 4.

Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	20	21
Kvinnor	13	12
	33	33
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 945	1 864
Övriga anställda	19 192	18 780
	21 137	20 644
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	367	338
Pensionskostnader för övriga anställda	1 771	1 626
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	9 279	9 042
	11 417	11 006
Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön i 15 månader. Vid egen uppsägning från VD gäller 3 månaders uppsägningstid.		
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
	2024-12-31	2023-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	41,7 %	41,7 %
Andel män i styrelsen	58,3 %	58,3 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %

NOT 5.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Försäljning till Haninge Kommun	17 %	15 %
Inköp från Haninge Kommun	13 %	10 %
Inköp från SRV	4 %	4 %

NOTER

NOT 6.

	2024	2023
Bokslutsdispositioner		
Avsättning periodiseringsfond	0	-1 200
Återföring periodiseringsfond	10 000	10 000
Lämnat koncernbidrag	-3 765	-4 111
	6 235	4 689

NOT 7.

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 317	-866
Justering avseende tidigare år	2	43
Förändring av uppskjuten skatt	-6 678	-12 574
	-14 993	-13 396

	2024	2023
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	66 207	62 876
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats		
20,6 %	-13 639	-12 952

Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-8 960	-7 700
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-158	-26
Skattemässiga avskrivningar	7 610	7 695
Ränteavdragsbegränsning	0	-194
Skatt hänförlig till tidigare år /		
Underskottsavdrag från tidigare år	194	0
Ej skattepliktiga intäkter	30	38
Ränta P-fond + 6 % (6 %) av återläggning P-fond	-280	-306
Skattemässigt kostnadsfört planerat underhåll	6 886	12 580
Redovisad skatt	-8 317	-866

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2024 20,6 %.		
--	--	--

NOT 8.

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 703 169	1 654 807
Årets nyanskaffning	38 029	14 109
Utrangering	-23 983	-6 842
Omfördelat fr. pågående arbeten	145 629	41 095
Utgående anskaffningsvärde	1 862 844	1 703 169

Ingående avskrivningar	-397 434	-371 777
Försäljningar/utrangeringar	17 387	3 304
Årets avskrivningar	-31 229	-28 961
Utgående ack. avskrivningar	-411 276	-397 434

Ingående uppskrivningar	36 838	39 956
Avskrivning på uppskrivet belopp	-3 118	-3 118
Utgående ack. uppskrivningar	33 720	36 838

Utgående redovisat värde	1 485 288	1 342 573
--------------------------	-----------	-----------

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	169 087	169 087
Årets nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	169 087	169 087

Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	43 046	33 651
Årets nyanskaffning	17 169	9 395
Utrangering	-99	0
Utgående anskaffningsvärden	60 116	43 046

Ingående avskrivningar	-9 220	-7 459
Årets avskrivningar	-2 494	-1 761
Utrangering	41	0
Utgående ack. avskrivningar	-11 673	-9 220

Utgående redovisat värde	48 443	33 826
--------------------------	--------	--------

Pågående arbeten		
Ingående balans	154 258	68 918
Årets nyanskaffning	38 417	135 386
Avgår kostnadsfört underhåll	-374	-8 951
Överfört till byggnader	-145 629	-41 095
Utgående balans	46 672	154 258

Redovisat värde byggnader, mark- och markanläggning	1 749 490	1 699 744
---	-----------	-----------

Anskaffningsvärdet har reducerats med 706 tkr vilket avser räntebidrag och med 8.466 tkr som avser investeringsstöd samt 902 tkr i statligt stöd för laddningspunkter.		
--	--	--

NOTER

NOT 9.

Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 458	14 582
Årets anskaffningar	4 551	1 575
Försäljningar/utrangeringar	-2 983	-699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 026	15 458

Ingående avskrivningar	-12 065	-11 972
Försäljningar/utrangeringar	2 926	699
Årets avskrivningar	-1 804	-792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 943	-12 065

Utgående redovisat värde	6 083	3 393
--------------------------	-------	-------

NOT 10.

Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening (1 andel)	40	40
Utgående ack. anskaffningsvärde	40	40

NOT 11.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 933	1 441
Förutbetalda kostnader	2 529	2 215
	4 462	3 656

NOT 12.

Likvida medel / Koncernintern fordran	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernintern fordran utgörs av koncernkonto Haninge Kommun. Bolagets outnyttjade krediter uppgår till 50 000 tkr.		
Kassamedel	66 352	63 412
Koncernintern fordran	104 493	78 380
	170 845	141 792

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde	1 749 490	1 699 744
Uppskattat verkligt värde	4 371 550	4 223 158

Beräkning av verkligt värde

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden. Värdebedömning- en sker med hjälp av marknadsanalys (ortsprismetoden) samt utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpas- sade parametrar (kassaflödesmetoden). Externa värde- ringsprogram har givit vägledning för vilka parametrar som ska gälla för de internt värderade fastigheterna. I Haninge bedöms direktavkastningskravet ligga inom spannet 3,4% - 4,90% för bostäder, beroende på skick, läge och ålder, och i intervallet 5,0% - 9,0% för lokaler beroende på lokaltyp, standard och läge.

Värderingsmetod

Värdebedömningar av våra fastigheter har skett i egen regi. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset och mest sannolika köparen vid en försäljning på en öppen fastighets- marknad. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder och metodiken ansluter i allt väsentlighet till Svensk Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer. Samtliga värderade objekt har värderats i Datschas värderingsmodell. Värdering av projektfastigheter har också utförts. Samtliga värderingar utfördes objektsvis.

Antaganden

Följande antaganden användes vid värderingen: Antagande om direktavkastning bedöms utifrån fastig- hetens lägen tekniskt skick, hyresintäkter samt drift och underhållskostnader samt jämförbara genomförda trans- aktioner.

→ Kalkylräntan skall återspegla risken i fastigheten och motsvarande direktavkastning plus inflationen. Inflationen har antagits till 2 % i kalkylerna. Intäkterna är baserade på faktiska hyreskontrakt. In- dexering har skett med schabloner både för lokaler och bostäder. Drift och underhållskostnaderna är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån fak- tiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

→ Schabloniserad vakans har används bedömt utifrån läge. Avseende bostäder förväntas inga vakanser utö- ver omflyttningsvakanser.

→ Drift och underhållskostnader är antagna utifrån statistik, erfarenhet och i vissa fall utifrån faktiska utfall. Kostnaderna räknas upp med inflationen i kassaflödeskalkylerna.

NOTER

NOT 13.

	2024-12-31	2023-12-31
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond tax 20	4 000	14 000
Periodiseringsfond tax 21	15 800	15 800
Periodiseringsfond tax 22	4 500	4 500
Periodiseringsfond tax 23	1 100	1 100
Periodiseringsfond tax 24	1 200	1 200
	26 600	36 600

NOT 14.

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	89 948	77 374
Årets förändring	6 680	12 574
	96 628	89 948

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

NOT 15.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Räntebindningstid		
< 1 år	173 000	253 772
1 - 2 år	200 000	125 000
2 - 3 år	50 000	200 000
3 - 4 år	100 000	50 000
> 4 år	455 772	350 000
	978 772	978 772
Kapitalbindning		
< 1 år	210 000	369 772
1 - 2 år	123 500	210 000
2 - 3 år	308 000	123 500
3 - 4 år	256 500	227 000
> 4 år	80 772	48 500
	978 772	978 772

NOT 17.

Offentliga bidrag
Bolaget har under året erhållit offentliga bidrag. Klimatbonusen uppgick till 200 tkr, medan stödet för nystartsjobb var 113 tkr. Dessutom erhöills ett bidrag om 902 tkr för installation av laddningspunkter. Totalt uppgick de offentliga bidragen till 1 215 tkr

NOT 16.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 611	2 593
Upplupna räntekostnader	4 758	5 093
Övriga upplupna kostnader	814	1 003
Förskottsbetalda hyror	19 453	16 698
	27 636	25 387

NOT 18.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	978 772	978 772
Summa ställda säkerheter	978 772	978 772
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	427	390

NOT 19.

Upplysningar finansiella instrument
Avtal om ränteswappar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas 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 823.000 tkr (760.772 tkr), swappavtal om nominellt 825.000 tkr (700.000 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 provas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick till 15.358 tkr (15.880 tkr) på balansdagen. Genomsnittlig löptid per balansdagen är 3,8 år.

NOTER

NOT 22.

Händelser efter balansdagen
Inga händelser finns att rapportera.

NOT 23.

Nyckeltalsdefinitioner
Hyror netto
Hyresintäkter 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, på bokfört värde
Driftnetto i förhållande till bokfört värde på byggnader plus mark.
Direktavkastning fastigheter, %
Driftnetto i förhållande till marknadsvärde på byggnader plus mark.
Soliditet
Eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

NOT 20.

Leasing	2024	2023
Operationella leasingavtal. Leasingtagare		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal (utgörs framförallt av bolagets kontorslokaler):		
Nuvärde minimileaseavgifter		
Därav förfall inom 1 år	2 222	1 825
Därav förfall mellan 1-5 år	2 522	3 268
Summa	4 744	5 093
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		
	2 054	1 991
Operationella leasingavtal där bolaget är leasinggivare		
LÖPTID	HYRESVÄRDE TKR (NUVÄRDE)	ANDEL AV TOT HYRESVÄRDE %
Kommersiella		
Framtida leasingavgifter som förfaller inom 1 år	27 413	34
Framtida leasingavgifter som förfaller mellan ett och fem år	54 040	66
Framtida leasingavgifter som förfaller efter fem år	0	0
Summa	81 453	100
Bostäder	236 898	100
Summa	236 898	100
Garage & bilplatser	12 001	100
Summa	12 001	100
Leasingavtal där bolaget är leasinggivare avser hyra av lokal och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtal avseende lokaler och förråd enligt uppsägningsklausul. Hyresavtal avseende bostäder samt garage- och bilplatser ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.		

NOT 21.

Disposition av vinst och förlust		
Styrelsen föreslår att till	2024	2023
förfogande stående medel		
Balanserat resultat	649 930	597 332
Förändring uppskrivningsfond	3 118	3 118
Årets resultat	51 214	49 480
Summa	704 262	649 930
disponeras enligt följande	:	
I ny räkning överföres	704 262	649 930

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNANDE

Haninge den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

Marietta de Pourbaix-Lundin
Ordförande

Per-Åke Tall
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits
den dag som framgår av vår
elektroniska signatur

Anette Sand
Ledamot

Jens Davidson
Ledamot

Kenneth Forsberg
Ledamot

Robert Thorstenson
Ledamot

Ernst & Young AB

Anders Gillberg
Verkställande direktör

Jeff Erics
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 2024

Vi av fullmäktige i Haninge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Haninge Bostäder AB:s verksamhet. Vi har biträttats 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 regelbundet träffat bolagets verkställande ledning och styrelseledamöter och då 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. Vår granskning har visat att bolaget arbetar aktivt för att stärka den interna kontrollen inom bolagets olika verksamhetsdelar.

Under året har vi genomfört översiktlig granskning rörande bolagets ärendeberedning samt hantering av bisysslor. Vår granskning har visat att bolaget, i allt väsentligt, har strukturerat arbete med tillräcklig intern kontroll rörande dessa rutiner.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet 2024 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Haninge den 3 mars, 2025

Barbro Nordgren
Lekmannarevisor

Wulf Schroeder
Lekmannarevisor



FOTO: EWA STACKELBERG

KLIMATSMARTA BOKSTIGEN

Christoffer Vaittinen 28 år, njuter av utsikten från sin nya balkong. Christoffer kommer från en studentlägenhet i Folkparken i centrala Handen och flyttar nu in i sin fina tvårummare på 35 kvm.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Haninge Bostäder AB, org.nr 556556–5073.

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haninge Bostäder AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7–26 i detta dokument.

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 2024 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 Haninge Bostäder 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–6, 27–29 och 32–36. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkan- de avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 årsredovis-

ning 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 av Haninge Bostäder AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Haninge Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Jeff Erics, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

EXEMPEL PÅ FASTIGHETER



FOTO: DONALD BOSTRÖM

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS- YTA M²	LOKAL- YTA M²	TOTAL- YTA M²	NETTO- HYRA Mkr
HANDEN							
Söderbymalm 3:20	Källvägen 18 A-B	1961*	17	908	252	1 160	1,6
Söderbymalm 3:22	Källvägen 16 A-B	1960*	18	978	148	1 126	1,6
Söderbymalm 3:320	Källvägen 20-22	1963*	36	1 952	291	2 243	3,4
Söderbymalm 3:469	Källvägen 21-23, Runstensv 13, 17-19	1986	62	4 046	1 257	5 303	12,0
Söderbymalm 3:388	Nynäsvägen 40-44	1968	46	4 356	390	4 746	6,8
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 14-54	1969	147	11 135	785	11 920	17,0
Söderbymalm 3:403	Dalarövägen 26A	2010	34	1 927	51	1 978	3,9
Söderbymalm 3:492	Örnens väg 22-58	1992	253	18 945	564	19 509	30,2
Söderbymalm 3:9	Folkparken 1-11	1992	148	5 088	155	5 243	8,7
Söderbymalm 3:493	Folkparken 13	1991	24	1 233	285	1 518	3,5
Summa Handen			785	50 568	4 178	54 746	88,7
VENDELSÖ							
Söderby 1:839	Kulfångsg 14-22, Vendelsöv 60-68	1992	139	12 426	108	12 534	16,1
Vendelsö 3:1246	Skansvägen 26-30	2020	32	1 272	0	1 272	3,0
Vendelsö 3:153	Djurgårdsv 2-4, Vendelsöskolv 124	1950	11	607	720	1 327	2,2
Vendelsö 7:78	Evabergsvägen 2-4	1957	14	813	129	942	1,5
Summa Vendelsö			196	15 118	957	16 075	22,8
VEGA							
Täckeråker 1:199	Vardöv 30-36, Barentsv 107-109, Haugans gränd 1, 3, Karahavsväg 56	2015	91	6 021	24	6 045	14,2
Summa Vega			91	6 021	24	6 045	14,2
JORDBRO							
Kalsvik 11:2	Moränvägen 4-42, 46-54	1966	165	12 983	866	13 849	19,0
Kalsvik 11:3	Moränvägen 56-104	1966	145	11 934	1 734	13 668	18,9
Kalsvik 11:3	Moränvägen 68A-C	2018	100	4 808	0	4 808	11,2
Kalsvik 11:1078	Moränvägen 2	1989	17	1 265	0	1 265	1,9
Kalsvik 11:1080	Moränvägen 44A-44B	1989	26	1 939	17	1 956	2,7
Kalsvik 11:1082	Moränvägen 106-110	1989	45	3 079	214	3 293	4,6
Kalsvik 11:11	S Jordbrovägen 27-33	1968	92	7 744	149	7 893	12,7
Kalsvik 11:12	S Jordbrovägen 19-25 (bilplatser)	1968	0	0	0	0	0,7
Kalsvik 11:1086	S Jordbrovägen 19-21	1968	46	3 836	31	3 867	6,0
Kalsvik 11:1087	S Jordbrovägen 23-25	1968	42	3 422	215	3 637	5,7
Kalsvik 11:1077	Moränvägen 1	1989	16	1 131	140	1 271	2,0
Kalsvik 11:10	Moränvägen 3A-C	2018	129	6 753	0	6 753	15,7
Kalsvik 11:1079	Moränvägen 5	1989	13	1 108	12	1 120	1,5
Kalsvik 11:1081	Moränvägen 15	1989	13	967	4	971	1,3
Summa Jordbro			849	60 969	3 382	64 351	103,9

FASTIGHETSFÖRTECKNING

	ADRESS	BYGGNADSÅR	ANTAL LGH	BOSTADS-YTA M²	LOKAL-YTA M²	TOTAL YTA M²	NETTO-HYRA Mkr
VÄSTERHANINGE							
Ribby 1:217	Tungelstavägen 19-29	1966	117	8 580	1 190	9 770	13,0
Ribby 1:205	Tungelstavägen 31-37	1968	102	8 109	1 157	9 266	11,8
Åby 1:174	Bokstigen 13	2024	67	2 995	0	2 955	3,2
Åby 1:174	Bokstigen 15-19, Ringvägen 2B	1992	73	4 533	0	4 533	8,9
Summa Västerhaninge			359	24 177	2 347	26 524	36,9
TUNGELSTA							
Ålsta 3:182	Rosgården 2-12	1986	34	2 335	-	2 335	3,5
Ålsta 3:184	Rosgården 14-24	1987	34	2 335	7	2 342	3,5
Ålsta 3:183	Rosgården 26-42	1987	45	3 117	114	3 231	4,8
Summa Tungelsta			113	7 787	121	7 908	11,8
DALARÖ							
Dalarö 2:52	Sagav 1-15, Verdandiv 1-51	1992	34	2 540	-	2 540	4,3
Dalarö 2:133, 3:72	Odinsv 20,27A-29B, Wallinv 21	1992	33	2 348	674	3 022	5,1
Summa Dalarö			67	4 888	674	5 562	9,4
UTÖ							
Edesnäs 4:231	Alléviken 4	2006	4	212	-	212	0,3
Summa Utö			4	212	0	212	0,3
Totalt Haninge Bostäder			2 464	169 740	11 683	181 423	288,0

Nettohyresbelopp är baserat på hyresnivån 2024.

* Värdeår





BOX 115, 136 22 HANINGE. TEL 08-606 89 00. WWW.HANINGEBOSTADER.SE