



Årsredovisning 2018



Håbohus AB



Innehåll:

VD har ordet	sid. 3
Förvaltningsberättelse	sid. 4
Ekonomisk översikt	sid. 7
Resultaträkning	sid. 8
Balansräkning	sid. 9
Kassaflödesanalys	sid. 11
Noter	sid. 12
Granskningsrapport	sid. 19
Revisionsberättelse	sid. 20
Femårsöversikt	sid. 22
Fastighetsbestånd	sid. 23

VD har ordet

Marknad

Efterfrågan på Håbohus lägenheter är fortsatt stor och vi har inte känt av någon avmattning på bostadsmarknaden. Ofta har vi flera hundra sökande per lägenhet vi förmedlar. Även om omsättningen har ökat till 9,7 % ligger den fortfarande på en låg nivå. Förmedlingen av våra nyproducerade lägenheter på Vallvägen har påbörjats, även där är efterfrågan stor och det har inte varit några problem att hyra ut lägenheterna.

Soliditet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten blev 23,7 Mkr. Under 2018 har Håbohus satsat stor på planerat fastighetsunderhåll och använt 31,6 Mkr mot ca hälften ett normalt år. Resultatet blev bättre än beräknat, mestadels på grund av återföring av en nedskrivning från 2002. Satsningen på underhållet avspeglar sig i driftnettot vilket gör att målet för direktavkastningen inte kunde uppnås. Soliditeten minskar 0,2 % till 16,3 %. Att minskningen blev så trots de stora investeringar bolaget genomfört beror på att resultatet blev bättre än väntat.

Investeringar

2018 har varit ett av de mest investeringsintensiva åren någonsin för Håbohus.

Vi har haft två pågående nyproduktionsprojekt, ett på Vallvägen och ett på Lindegårds Backe. Lindegårds Backe med 29 lägenheter färdigställdes sommaren 2018 och är uthyrt i sin helhet. Produktionen på Vallvägen pågår och inflyttning kommer ske i två etapper under 2019, första under våren och andra under hösten. Håbohus har även reinvesterat i befintligt bestånd med fönsterbyten, ventilations- och värmeåtgärder. Totalt investeras 146,7 Mkr under 2018. Håbohus står väl rustat för framtida investeringar.

Hållbarhet

Håbohus är en aktör i att bygga ett hållbart Håbo. Vi tar vårt ansvar, både socialt och miljömässigt. Produktionen på Lindegårds Backe är riktad till personer som har svårt att klara sin egen bostadsförsörjning på den ordinära bostadsmarknaden. Husen är byggda i trä, de är energieffektiva och drar endast 27 kWh/m²/år. Genom att ta socialt ansvar och bygga hållbart har vi i detta projekt beviljats den högsta nivån av investeringsstöd.

Utsikter

Vi ser ljus på framtiden. Vi har fått uppdraget att bygga ett särskilt boende med 60 lägenheter och det förberedande arbetet pågår för fullt. Det märks att konjunkturen har mattats av och intresset hos entreprenörerna är stort, det ska vi dra nytta av. Vi håller på med att arbeta fram nästa affärsplan med mål för perioden 2019-2022. Även här kommer samhällsnytta och miljö ligga i fokus. Vi är med och utvecklar Håbo även i framtiden.

Bålsta februari 2019
Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2018.

Ägareförhållande och styrelse

Bolaget är helägt av kommunen med säte i Håbo kommun. Beloppen redovisas i tusentalskronor (tkr).

Styrelsen som utses av kommunfullmäktige har under verksamhetsåret haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-14:

Ordinarie ledamöter

Leif Zetterberg, ordförande
Björn Fredriksson, vice ordförande
Fredrik Anderstedt
Sven-Olov Dväring
Peter Björkman

Suppleanter

Bengt Skiöld
Sixten Nylin
Inger Vallin
Marie Nordberg
Bengt Björkman

Verkställande direktör

Mats Norrbrand

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med
huvudansvarig revisor Peter Alm Lindström

Lekmannarevisorer

Bertil Berglund
Inger Kölestam

Revisorssuppleant

Maria Wigenfeldt, Öhrlings
Suppleanter
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Från och med 2018-12-14 har styrelsen förändrats på följande sätt: Leif Zetterberg, Björn Fredriksson och Peter Björkman avgick som ordinarie ledamöter, i stället inträdde Christian Nordberg, Gustav af Jochnick och Ann-Sofie Borg.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhet

Håbohus AB har som uppdrag att köpa, sälja och äga fastigheter inom Håbo kommun. I uppdraget ingår att bygga, förvalta och hyra ut bostäder, affärslokaler och andra faciliteter.

Syfteländamål

Syftet med Håbohus AB är att se till att det finns bra bostäder och bra boendeservice i Håbo kommun. Det sker enligt avsikten med allmännyttan som beskrivs i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick vid året slut till 1 377 st. med en bostadsyta om cirka 89 200 m² samt cirka 9 000 m² lokalyta. I lägenhetsbeståndet ingår 199 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättning har ökat något och ligger på cirka 9,7 (8,9) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt på en- och tvårumslägenheter. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 7 600 personer. De flesta i bostadskön söker inte aktivt för tillfället, dock har vi vanligtvis mellan 200-600 sökande per förmedlad lägenhet.

Hyror

Hyrorna höjdes med (0,99 %) (5,50 kronor/m²) från januari 2018. Håbohus tillämpar en differentierad hyressättning.

Unika händelser

Under 2018 händer mycket i Håbohus. Vi bygger klart ett område, ökar kundnöjdheten och konverterar en byggnad till bergvärme.

Bygga snabbt och energisnålt

Håbohus visar att det går att bygga snabbt och energisnålt, 29 lägenheter intill Åbergs museum i Bålsta färdigställdes. Från första idé till inflyttning på 20 månader och från byggstart till inflyttning på 9 månader.

Det är hus som förbrukar 27 kWh/kvm/år vilket klassificerar de för den högre graden av investeringsstöd. Produktionen är genomförd med det lokala byggföretaget 746 entreprenad. Vi är både glada och stolta att ha genomfört detta projekt och visat att det kan gå snabbt utan avkall på kvalitet.

Konvertering till bergvärme

I vårt största bostadsområde Mansängen konverteras en byggnad till bergvärme från fjärrvärme. Konverteringen har inte påverkat boendemiljön för våra hyresgäster. Förbrukningen i byggnaden har gått ner kraftigt, vi

köper en tredjedel så mycket energi till detta hus nu för uppvärmning jämfört mot innan konverteringen. Även om bergvärme kräver mer av fastighetsägaren ser vi i Mansängen att fördelarna överväger nackdelarna.

Nya uppdrag

Håbohus får under året flera nya uppdrag med syfte att utveckla kommunen. Vi beviljas tre planuppdrag för att i framtiden kunna fortsätta bygga. Ett i Skokloster, ett i Yttergran och ett i Kalmarsand. Vi får också uppdraget att bygga ett nytt särskilt boende med ca 60 platser. Vi arbetar aktivt för att driva dessa planer i mål och räknar med byggstart för det särskilda boendet under 2019.

Kundnöjdheten ökar

Under året genomför vi en stor kundenkät. Den går ut till nästan alla våra hyresgäster och omfattar hela vår verksamhet. Hyresgästen ger omdömen om allt från lägenhetens standard, trygghet, miljöarbete, bemötande från Håbohus, felanmälan och hur vi sköter utemiljön och städning av trapphus med mera. Glädjande ökar betyget på de flesta områden och NKI går upp från 73 till 77 av 100. Särskilt glädjande är den kraftiga ökningen gällande miljöarbetet.

Måluppfyllelse

Håbohus målarbete bygger på den reviderade affärsplan som antogs i styrelsen 2017-03-09. Nedan redovisas måluppfyllelsen. Målen är

utformade utifrån Håbo kommuns övergripande mål som fullmäktige fastställt samt från Håbohus ägardirektiv.

Kommentar och analys av måluppfyllelse

Vi når 11 av 16 mål fullt ut. Gemensamt för de mål vi inte når är att de har inslag av faktorer vi inte har rådighet över.



Mörkgrönt = Målet är uppfyllt. Rött = Målet ej uppfyllt fullt ut

Mål	Måluppfyllelse	Kommentar
Mål för försäljning	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för förvärv	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för egenproduktion av förnyelsebar el	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för energianvändning till uppvärmning	Rött	Målet ej uppfyllt fullt ut
Mål för miljöledning	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för miljöfordon	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för vattenförbrukning	Rött	Målet ej uppfyllt fullt ut
Mål för färdigställd nyproduktion	Rött	Målet ej uppfyllt fullt ut
Mål för påbörjad nyproduktion	Rött	Målet ej uppfyllt fullt ut
Mål för tillgänglighet	Mörkgrönt	Målet är uppnått
Mål för ekonomiskt svaga grupper	Mörkgrönt	Målet är uppnått
Mål för trygghet	Rött	Målet ej uppfyllt fullt ut
Mål för trivsel	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för service	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för soliditet	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt
Mål för resultat	Mörkgrönt	Målet är uppfyllt

Kommentarer till mål som ej uppfylls

- **Energianvändning till uppvärmning:** Vi når målet för perioden okt-apr där minskningen var 2,6 procent mot målet 2,0 procent. Under den varma sommarperioden 2018 ökade dock förbrukningen av varmvatten och målet nåddes inte på totalen.
- **Vattenförbrukning:** Vi når målet för de fastigheter vi genomfört åtgärder i, dock ökade förbrukningen i andra områden och målet nåddes inte på totalen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE forts.

- Färdigställd nyproduktion: Vi har inte rådighet över planprocessen vilket påverkar vår möjlighet att nå nyproduktionsmål. Tillträdet till den fastighet som exploateras försenades med ca ett halvår. Vi bygger 139 lägenheter och målet var 180.
- Påbörjad nyproduktion: Vi har ej kunnat påbörja projekt vi hade räknat med på grund av förseningar i planprocessen. Vi påbörjar 97 lägenheter och målet var 100.
- Trygghet: Vi har genomfört åtgärder som skalskydd, belysning, beskärningar med mera. Det har dock inte gett tillräcklig effekt. Vi påverkas av den allmänna samhällsutvecklingen, ökar otryggheten sker det också bland våra hyresgäster.

Viktiga förändringar och trender

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

Konjunktur och hyresrättens framtid

Trenden med stigande priser på bostadsmarknaden har brutits. Det har inte påverkat efterfrågan på hyresrätter som fortsatt är stark, även om omflyttningsfrekvensen har ökat. Såvida inte utbudet av hyresrätter ökar kraftigt på den lokala marknaden bedömer vi att efterfrågan på hyresrätter kommer vara fortsatt stark under 2019. Avmattningen på bostadsmarknaden kan få positiva effekter för Håbohus genom större prispress i nyproduktioner. Detta kan gynna Håbohus i kommande upphandlingar.

Hyresrätten är en attraktiv boendeform men behöver få ett större spektrum i standard och hyresnivå för att attrahera olika kundgrupper. Framväxande kundgrupper är kapitalstarka pensionärer och gruppen hushåll med svaga inkomster. Vi måste som allmännyttigt bolag kunna möta båda dessa gruppers olika behov.

Otrygghet och utanförskap

Vi upplever att otryggheten ökar i samhället. Vi påverkas av omvärlden, både internationellt, nationellt, regionalt och lokalt. De socialt utsatta områdena har blivit fler i landet och det finns i vissa orter stora problem med kriminalitet, arbetslöshet och utanförskap som leder till ett överslutage på fastigheterna i dessa områden. Värdet på fastigheterna är beroende av områdets attraktivitet. Det finns därför starka ekonomiska incitament att ett område inte klassas som utsatt.

Vi ser inte de stora problem i Bålsta som vissa andra orter har. Håbohus och övriga aktörer i samhället kommer ändå att behöva fortsätta jobba aktivt för att motverka en utveckling i fel riktning.

Bostadsmarknadens förutsättningar

Bostadsmarknaden står inför stora utmaningar. Byggandet ligger fortfarande på en hög nivå men en stor andel av det som byggs är för dyrt för många i samhället. Minskar inte produktionskostnaderna kommer byggandet minska såvida inte statliga medel tillförs.

En blocköverskridande politik med inriktning på åtgärder för ökad internationell konkurrens och långsiktigt mer gynnsamma skatteförutsättningar bedömer vi som nödvändigt om storskaliga subventionssystem ska kunna undvikas. Det skulle gynna de grupper i samhället som har mindre marginaler.

Användning av finansiella instrument

Håbohus redovisar finansiella instrument enligt K3 Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan avskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i not men påverkar inte resultaträkningen. Enligt finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränterisker som uppstår i bolaget och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy, för att minimera ränterisker eftersträvas en spridning av räntepositioner över tiden. Bolaget använder ränteswappar som säkringsinstrument. Som säkerhet för lånen finns kommunal borgen.

Definition:

Ränterisk Största ekonomiska risken för Håbohus är höjda räntor.

Refinansieringsrisk Risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt. Då Håbohus har en hög lånestock är risken att bankerna i framtiden inte refinansierar våra lån. I dagsläget finns det inte någon sådan risk.

Kredit- och motpartsrisk Risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Motpartrisk i Håbohus finansiella verksamhet uppstår främst i derivataffärer samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Ekonomisk Översikt

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 23 745 (10 354) tkr. Årets resultat var budgeterat till ett negativt utfall för att utnyttja del av periodiseringsfonden. En ökad satsning på underhåll var inplanerad. Det positiva resultatet beror på återföring av nedskrivning från 2002 med 29 859 tkr. Soliditeten var vid årsskiftet 16,3 (16,5) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 127 896 (124 355) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyreshöjningen som skedde 2018-01-01 samt inflyttningen på Lindegårds backe.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade till 55 202 (51 030) tkr. Uppvärmningskostnaderna, ökningen för värme jämfört med förra året beror inte på ökad förbrukning utan på att E.ON ny prislista haft full genomslag 2018. Omflyttningen har ökat under 2018 för varje omflyttning krävs större åtgärder med bland annat byte av vitvaror och tapetsering. Elkostnaderna har minskat jämfört med föregående år, det fortsatta arbetet med byte av belysningspunkter till lågenergi ger ett bra resultat. Kostnaderna för yttre skötsel har ökat jämfört med budget, främsta orsaken är ökade kostnader för köpta tjänster samt en nyanställd personal. VA-kostnaderna följer budget med en normal taxeökning. Administrationen ökade, en nyanställning av en besiktningsman, konsultkostnader för finans- och it-tjänster är kostnader som köps, även telefoni och datakostnader har påverkat kostnaderna. Konsultkostnader för arkitekter i samband med nyproduktion, förstudie av framtida byggprojekt är en stor del som påverkat kostnadsökningen för posten övriga kostnader. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt har ökat till 561 (526) kr per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 31 320 (17 040) tkr. En stor satsning på underhåll med 40 miljoner kronor var inplanerad och delårsprognosen pekade på det. Utfallet blev drygt 31 miljoner kronor på grund av att en del arbeten blev billigare än vi räknat med och andra senareläggs.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2018 ökade till 2 416 (2 278) tkr. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningarna enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 31 535 (30 041) tkr. En återföring med 29 859 tkr av tidigare nedskrivning ökade det bokförda värdet på fastigheterna och samtidigt förbättrade resultatet lika mycket. Inventarier skrivs av på 5-10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 047 (1 047) tkr.

Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 10 (13) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna minskade inkl. borgensavgift med 5 104 (2 348) tkr avvikelsen beror fortsatt på låga räntenivåer samt bra villkor vid konvertering.

Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2018.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 146 718 (56 489) tkr. Större investeringar under året är färdigställande av Lindegårds backe, påbörjan av nyproduktion Vallvägen med 97 lägenheter samt fönsterbyte på Skeppsvägen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 2 261 (0) tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	76 659 954 kr
Förändring uppskrivningsfond	-367 775 kr
Årets resultat	23 744 680 kr
Summa:	100 036 859 kr

Styrelsen föreslår att 100 036 859 kr överförs i ny räkning.



Not

RESULTATRÄKNING

	1	2018	2017
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	127 896	124 355
Summa nettoomsättning		127 896	124 355
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-50 706	-46 500
Underhållskostnader	5	-31 320	-17 040
Fastighetsskatt		-2 416	-2 278
Återföring av nedskrivning		29 859	-
Avskrivningar	3	-31 946	-30 280
Summa fastighetskostnader		-86 529	-96 098
Bruttoresultat		41 367	28 257
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-119	-119
Övriga rörelsekostnader	4,5	-4 496	-4 530
Övriga rörelseintäkter	6	1 409	1 647
Rörelseresultat		38 161	25 255
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 334	-12 633
Borgensavgift		-2 472	-2 277
Resultat efter finansiella poster		28 407	10 354
Bokslutsdispositioner	7	1 201	-3 816
Skatt på årets resultat	8	-5 863	-1 503
ÅRETS RESULTAT		23 745	5 035



Not

BALANSRÄKNING

1 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9,10 952 900 909 529

Inventarier

11 2 558 1 026

Pågående nyanläggningar

12 144 583 44 974

1 100 041 955 529*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13 40 40

Fordringar Håbo kommun

6 018 6 018

6 058 6 058**Summa anläggningstillgångar****1 106 099 961 587****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar

354 375

Övriga fordringar

245 156

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 881 739

1 480 1 270*Kassa och bank*

35 874 29 950

Summa omsättningstillgångar**37 354 31 220****SUMMA TILLGÅNGAR****1 143 453 992 807**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 789	1 789
Uppskrivningsfond		21 333	20 965
Reservfond		32 300	32 300
		55 422	55 054
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 292	71 625
Årets resultat		23 745	5 035
		100 037	76 660
Summa eget kapital		155 459	131 714
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		39 393	40 594
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	10 107	5 441
Summa avsättningar		10 107	5 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,18,19	879 000	759 000
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		911 000	791 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 709	7 834
Skatteskuld		1 459	6 674
Övriga skulder		1 276	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10 050	9 127
Summa kortfristiga skulder		27 494	24 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 143 453	992 807

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31		1 789	21 782	32 300	70 808
Årets resultat					5 035
Förändring uppskrivningsfond	10		-1 047		1 047
Skatteeffekter	8		230		-230
Eget kapital 2017-12-31		1 789	20 965	32 300	76 660
Årets resultat					23 745
Förändring uppskrivningsfond	10		-1 046		1 046
Skatteeffekter	8		230		-230
Omföring	10		1 184		-1 184
Eget kapital 2018-12-31		1 789	21 333	32 300	100 037

KASSAFLÖDESANALYS

	2018	2017
Indirekt metod		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	38 161	25 255
Avskrivningar	32 065	30 399
Övriga ej likvidpåverkande poster/försäljning	-29 859	-
	40 367	55 654
Erhållen ränta	52	9
Erlagd ränta	-10 197	-15 334
Betald skatt.	-6 412	-9 043
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	23 810	31 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	31	421
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-231	-181
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörskulder	6 875	-4 849
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	2 157	-624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 642	26 053
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-146 718	-56 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 718	-56 489
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	120 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120 000	-
Årets kassaflöde	5 924	-36 436
Likvida medel vid årets början	29 950	60 386
Summa likvida medel vid årets slut	35 874	29 950

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2018 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd: BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivning.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Livslängd	År
Stomme	100
Stomme, uppskrivning 2002	40
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, Sanitet	50
EI	40
Inre ytskikt o vitvaror	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning	30
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport	25
Restpost	50

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Vid försäljning av fastigheter bokförs köpeskillingen som intäkt vid kontraktstecknandet.

Finansiella instrument

Ränteswapar

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de väntas regleras.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Skatt på årets resultat

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Kassaflöderredovisning

Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

Bedömning av värdet av bolagets fastighetsbestånd är föremål för prövning kontinuerligt och är en väsentlig fråga för bolaget.

För att bedöma värdet på bolagets fastighetsbestånd utför bolaget årligen en värdering i ett program som heter Värderingsdata, där Svefas direktavkastningskrav används för beräkning.

Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna prövas individuellt och justeras vid behov. Värderingen visar på ett väsentligt övervärde i fastighetsbeståndet varför ingen nedskrivning har aktualiserats.

Not 2	Hyresintäkter	2018	2017
	Bostäder	110 928	107 916
	Vakanser	-28	-28
	Lokaler	14 453	14 081
	Vakanser	-50	-101
	Garage, p-platser mm	2 880	2 779
	Vakanser	-287	-292
	Summa	127 896	124 355

Kontraktsförfallstruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktsförfallstruktur, Belopp i tkr		Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2017-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2018	1 550	11%
	2019	2 605	20%
	2020	1 938	14%
	2021 och senare	7 887	56%
		13 980	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 107 888

Kontraktsförfallstruktur, Belopp i tkr		Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2018-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2018	1 736	12%
	2019	3 186	22%
	2020	1 696	12%
	2021 och senare	7 785	54%
		14 403	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 110 900

Not 3	Avskrivningar	2018	2017
Fastighetskostnad			
	Inventarier	411	239
	Byggnader	31 535	30 041
	Summa	31 946	30 280
Central administration			
	Inventarier	119	119
	Summa avskrivningar	32 065	30 399

Not 4	Ersättningar till revisorer	2018	2017
Revision			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		194	254
Lekmannarevisorer		-	33
Övriga uppdrag			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		23	85
Totala revisionsersättningar		217	372

Not 5	Personal	2018	2017
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor		5	5
Män		13	12
Totalt		18	17

Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		1 018	975
Varav VD		(916)	(864)
Övriga anställda		7 510	7 135
Totala löner och ersättningar		8 528	8 110

Sociala avgifter enligt lag och avtal		2 666	2 536
Pensionskostnader		1 264	913
varav avseende VD		(234)	(234)
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		12 458	11 559

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

Not 6	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Förvaltningsintäkter		1 409	1 647

Not 7	Bokslutsdispositioner	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond		1 201	-3 816

Not 8	Skatt på årets resultat	2018	2017
Uppskjuten skatt, temporär skillnad		-4 666	1 015
Aktuell skatt		-1 197	-2 518
Skatt på årets resultat		-5 863	-1 503
Redovisat resultat före skatt		29 607	10 354
Skatt enligt gällande skattesats 22%		-6 514	-2 278
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-5	-35
Skatteeffekt, avskrivning		-1 216	-1 015
Skatteeffekt, återföring nedskrivning		6 569	-
Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond		-32	-29
Avsättning periodiseringsfond		-	839
Redovisad skattekostnad		-1 197	-2 518

Not 9	Byggnader och mark	2018	2017
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 289 190	1 122 862
	Investeringar under året	45 048	166 328
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 334 238	1 289 190
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	377 717	-347 521
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 489	-30 197
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-408 206	-377 718
	Ingående uppskrivningar	27 914	28 961
	Årets avskrivning enligt plan	-1 046	-1 047
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	26 868	27 914
	Ingående nedskrivningar	-29 859	-31 060
	Återföring av nedskrivning	29 859	1 201
	Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	0	-29 859
	Restvärde enligt plan	952 900	909 529
	Taxeringsvärde för fastigheter	958 653	958 653

Vid värderingen 2018 har Svefas direktavkastningskrav använts i Värderingsdata. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.

Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter	1 622 000	1 415 790
--	------------------	------------------

Not 10	Uppskrivningsfond	2018	2017
	Ingående uppskrivningar	20 965	21 782
	Förändring uppskrivningsfond	-816	-817
	Omföring	1 184	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	21 333	20 965

Not 11	Inventarier	2018	2017
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 326	5 276
	Försäljningar och utrangeringar	-585	-950
	Investeringar under året	2 261	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 002	4 326
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 300	-3 892
	Försäljningar och utrangeringar	385	950
	Årets avskrivningar enligt plan	-530	-358
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 445	-3 300
	Restvärde enligt plan	2 557	1 026

Not 12	Pågående nyanläggningar	2018	2017
	Ingående balans	44 974	154 813
	Under året nedlagda kostnader	128 159	41 162
	Under året genomförda omfördelningar	-28 550	-151 001
	Utgående balans	144 583	44 974

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Övrigt	881	739
		881	739

Not 15 Eget kapital

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

Not 16	Uppskjutna skatteskulder	2018	2017
	Uppskjutna skatter	10 107	5 441

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

Not 17 Checkräkningskredit

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

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning löptid	2018	2017	Räntebindning löptid	2018	2017
< 1 år	238 000	375 000	< 1 år	436 000	386 000
1 - 2 år	170 000	140 000	1 - 2 år	90 000	50 000
2 - 3 år	188 000	56 000	2 - 3 år	133 000	30 000
3 - 4 år	133 000	188 000	3 - 4 år	170 000	133 000
4 - 5 år	150 000	-	4 - 5 år	50 000	160 000
			5 - 10 år	-	-
Summa	879 000	759 000	Summa	879 000	759 000

Fördelning av kreditgivare

	2018	2017
Nordea	98 000	98 000
KommunInvest	726 000	606 000
Sparbanken i Enköping	55 000	55 000
Summa	879 000	759 000

Not 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för försäkringsändamål

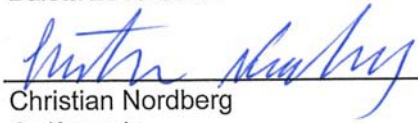
Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swaparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 320 000 (370 000) tkr.

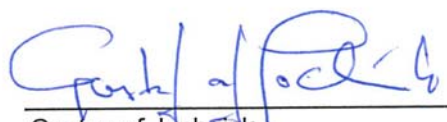
	Verkligt värde	
	2108	2017
Ränteswappar	-2 465	-6 266

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	329	720
Förutbetalda hyror	8 109	7 568
Övrigt	1 612	839
Summa	10 050	9 127

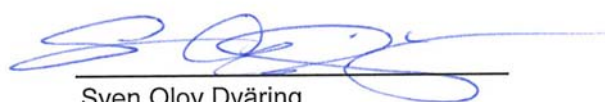
Not 21 Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo	168	159

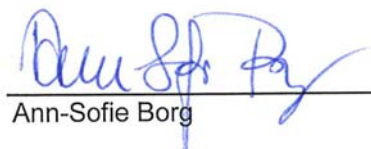
Bålsta 2019-03-07

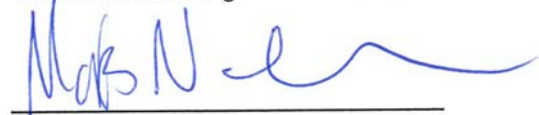

Christian Nordberg
Ordförande


Gustav af Jöchnick


Fredrik Anderstedt


Sven Olov Dväring


Ann-Sofie Borg


Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ab


Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor


Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2018

Vi har granskat Håbohus AB:s (org.nr 556463-1694) verksamhet för år 2018.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat beslut om, samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Samordning har skett mellan oss lekmannarevisorer och de auktoriserade revisorerna från PwC.

Som ett led i vår granskning av bolaget har en fördjupad granskning gjorts på vårt uppdrag. Granskningen har utförts av PwC och har redovisats i en rapport som lämnats till bolagets styrelse.

Granskningen visar att bolaget arbetar aktivt enligt de direktiv och policys som är antagna av kommunfullmäktige. Vår bedömning är att ägarstyrningen fungerar väl.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Bålsta den 18 mars 2019



Bertil Berglund

Lekmannarevisor



Inger Kölestam

Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för Håbohus AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Håbohus AB för år 2018 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 Håbohus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 22 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	127 896	124 355	117 332	118 764	112 732
Övriga rörelseintäkter	1 409	1 647	3 125	1 441	2 233
Nettoomsättning	129 305	126 002	120 457	120 205	114 965
Driftkostnader	-55 202	-51 030	50 160	-48 631	-47 268
Underhållskostnader	-31 320	-17 040	-14 577	-15 194	-12 821
Fastighetsskatt	-2 416	-2 278	-2 350	-2 419	-2 170
Avskrivningar	-2 206	-30 399	-27 328	-27 745	-25 555
Jämförelsestörande poster	0	64 086	20 503	15 136	0
Rörelseresultat	38 161	25 255	90 128	46 719	42 287
Driftnetto exklusive försäljning	40 367	55 654	53 370	53 916	52 706
Ränteintäkter	52	9	676	66	105
Räntekostnader	-9 806	-14 910	-17 258	-20 625	-23 928
Skatter, dispositioner	-4 662	-5 319	-32 620	-12 812	-8 969
Årets resultat	23 745	5 035	40 926	-13 348	9 495
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	1 100 041	955 529	929 439	867 482	833 121
Balansomslutning	1 143 453	992 807	997 393	923 227	858 196
Eget kapital	155 459	131 714	126 679	85 753	72 405
Räntebärande skulder	911 000	791 000	791 000	792 713	747 562
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 377	1 350	1 332	1 315	1 335
Bostadsyta, m ²	89 260	88 018	86 997	87 330	89 109
Lokalyta, m ²	9 092	8 970	8 824	9 118	9 118
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	11 159	9 841	9 685	8 978	8 472
Genomsnittshyra, bostäder	1 233	1 218	1 208	1 144	1 122
Hysesbortfall, bostäder	0	0	9	6	10
Underhåll	318	176	152	156	129
Driftkostnader	561	526	524	502	494
Räntekostnader	100	178	180	211	244
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	3,7%	5,8%	5,8%	6,2%	6,3%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	2,5%	4,1%	4,0%	4,4%	5,5%
Avkastning på totalt kapital	3,6%	2,5%	9,4%	5,3%	5,1%
Soliditet	16,3%	16,5%	15,6%	10,6%	9,1%
Justerad soliditet, marknadsvärde	35,6%	34,0%	33,7%	29,3%	17,6%
Räntetäckningsgrad	412,2%	373,3%	313,2%	261,9%	220,7%
Belåningsgrad	82,8%	82,8%	85,1%	91,4%	89,8%
Överskottsgrad	31,2%	44,2%	44,3%	44,9%	45,8%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	22,0%	8,2%	7,9%	4,7%	2,9%
Genomsnittlig skuldränta brutto	1,2%	1,95%	2,27%	2,79%	3,55%

Definitioner

Driftnetto: Nettoomsättning minus rörelsekostnader med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

Fastigheternas direktavkastning: Driftnetto i % av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året.

Fastigheternas direktavkastning: Driftnetto i % av fastigheternas beräknade marknadsvärde vid utgången av året.

Avkastning på totalt kapital: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet: Eget kapital +0,78* obeskattade reserv i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet: Eget kapital +0,78* övertvärde marknadsvärde +0,78* obeskattad reserv/balansomslutning + övertvärde marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad: Driftnetto, räntebidrag och finansiella intäkter i förhållande till räntekostnaden.

Belåningsgrad: Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värden vid årets utgång.

Överskottsgrad: Driftnetto i % av nettoomsättning

Resultat före skatt minus försäljning/nettoomsättning

Genomsnittlig skuldränta, brutto: Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Håbohus fastighetsbestånd

Fastighets- beteckning Adress	Byggår	Om- bygg- nads- år	Lägenheter					Medel- hyra		Uthyr- nings- bar yta m ²	Medel- yta lägh. m ²	st.	Lokaler		Garage	
			1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	tot.	kr/m ²			m ²		v	k
Bålsta 1:198, 1:202 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18 4	9 4				43 8	984 992	2 310 596	53,7 74,5	3	265	3	3
Bålsta 1:8, 2:249 Bålstavägen 9-12	1964	1995	13	15	15		3		46	973	2 798	60,8	2	129	8	
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	2008-16	20	55	31		20		126	1 216	8 448	67,0	2	52		
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207		80	5	542	1 130	39 299	72,5	26	3 460	24	12
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3					11	1 152	404	36,7	2	216		
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1				128	1 500	6 464	50,5	1	1 641		
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8		10	1	48	1 141	3 591	74,8	2	1 209		35
Bålsta 1:176 Pärögränd 2)	2000			15	12				27	1 275	1 537	56,9				
Bålsta 2:295 Backvägen	1963	1994	17	2					19	1 143	733	38,6	2	650		
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen	2003			56	36		8		100	1 270	6 030	60,3	1	12		
Bålsta 1:224 Källvägen 3)	2008		1	11	40		14		66	1 090	5 250	79,5	1	133		34
Väppeby 7:229 Dalvägen 3, 4)	2014			26	26				52	1 654	3 440	66,2				
Väppeby 7:229 Dalvägen 5, 1)	2012		18						18	2 299	625	34,7	1	154		
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen 21, 1)	2009		6						6	2 425	242	40,3	1	915		
Bålsta 1:671 Sofielundsvägen	2017		3	24	43	29	11		110	1 689	6 251	56,8	2	134		
Väppeby 6:3 Lindegårds backe 5)	2018		14	12	1				27		1 242	46,0	2	122		
Totalt			341	24	441	419	146	6	1 377	1 233	89 260	64,8	48	9 092	35	84

- 1) Blockuthyrs som grupp- och serviceboende till Håbo kommun
- 2) 7 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 3) Blockuthyrs som kooperativ hyresrätt
- 4) 10 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun
- 5) Blockhyrs av Håbo kommun



Håbohus AB

Håbohus AB, Box 24, 746 21 Bålsta
Besöksadress: Mansängstorg 1
Organisationsnummer: 556463-1694

Tel. 0171 - 46 88 00
Fax: 0171 - 541 24

Hemsida: www.habohus.se
E-post: habohus@habohus.se