



Håbohus AB

Årsredovisning 2013



Innehåll:

VD har ordet	sid. 3
Förvaltningsberättelse	sid. 4
Ekonomisk översikt	sid. 5
Resultaträkning	sid. 6
Balansräkning	sid. 7
Kassaflödesanalys	sid. 9
Noter	sid. 11
Revisionsberättelse	sid. 15
Granskningsrapport	sid. 16
Femårsöversikt	sid. 17
Fastighetsbestånd	sid. 18
Adresser	sid. 19

VD har ordet

Uthyrning och marknad

Efterfrågan på Håbohus lägenheter i Bålsta är stor, normalt krävs ca tre års kötid för att erbjudas en lägenhet. År 2012 var omsättningen för lägenheter 15 %, den har nu minskat och ligger på 13,5 % vilket är den lägsta siffran Håbohus haft. Det finns inga vakanser i beståndet.

Nyproduktion

Produktionen på Dalvägen har pågått hela året och de första två husen är klara för inflyttning 2 januari 2014, resterande blir klara under våren 2014. Med 52 nya lägenheter i Bålsta bidrar Håbohus till att försörja Håbo kommun med nya lägenheter i hög standard. Till sommaren 2014 är projektet helt färdigställt då de sista markarbetena är utförda. Vi är stolta över vårt nya bostadsområde.

På Kyllers backe har detaljplanearbetet fortsatt med utställning och slutligen antagande i kommunfullmäktige. Planen medger att ca 100 lägenheter byggs på ett mycket centralt läge i Bålsta. Om man färdas längs med Stockholmsvägen från gamla Bålsta blir produktionen på Kyllers backe starten på en mer centrumlik bebyggelse, en entré mot det framtida Bålsta centrum. Produktionen beräknas kunna starta i slutet av 2014.

Bostadsbrist och nyproduktion

Det finns behov av fler bostäder i kommunen. Behovet kan delas in i kortsiktigt och långsiktigt behov. Det kortsiktiga behovet av hyresrätter kan mätas med den tid det tar att få en bostad hos Håbohus om man är aktivt sökande. År 2013 krävdes i snitt tre års kötid för en lägenhet i Mansängen, i snitt söktes varje lägenhet av drygt 100 personer. Efterfrågan är stor på lägenheter i befintligt bestånd, det är därför lätt att dra slutsatsen att det även gäller för nyproduktion. För de nyproducerade lägenheterna på Dalvägen har det hittills varit knappt 4 sökande per lägenhet. De lägenheter som förmedlas i skrivande stund har inte haft mer än en sökande, detta innebär i praktiken att det inte finns någon kö till nyproduktionen på Dalvägen. Håbohus bedömning är ändå att det finns efterfrågan på nyproduktion men att den inte ska jämföras med efterfrågan på befintligt bestånd. Hyrorna i nyproduktion ligger ca 50% högre än i befintligt bestånd vilket minskar efterfrågan kraftigt.

Det bör eftersträvas en jämn produktion av hyresrätter som motsvarar efterfrågan i Bålsta, toppar och dalar bör undvikas. Fördelarna men en jämn produktionstakt är.

- Bostadsbyggandet blir långsiktigt och planerbart vilket främjar både Håbo kommun och bolaget.
- Nyproduktionskompetensen behålls i bolaget
- Situationer med akut lägenhetsbrist eller tomställda lägenheter undviks.
- Efterfrågan på nyproducerade hyresrätter är lättare att bedöma
- Minskad ekonomisk risk för bolaget, en överproduktion med nedskrivning som följd kan allvarligt försämra bolagets möjligheter till ytterligare nyproduktioner.
- Förutsägbarhet för innevanarna i Håbo kommun

Ägarstyrning

Som helägt kommunalt bolag ska vår verksamhet bidra till att stärka Håbo kommuns attraktionskraft som boendeort. Med visionen ett tryggt boende i en trivsamt miljö jobbar Håbohus med årliga verksamhetsmål för att förbättra vår boendemiljö och ge bättre service till våra hyresgäster. År 2013 fick våra hyresgäster svara på en enkät om hur de upplever sitt boende. Även om det fortfarande finns mycket att förbättra gläds vi åt att:

- Våra hyresgäster är mer nöjda med snöröjningen
- Våra hyresgäster känner sig mer trygga i sitt bostadsområde kvällstid
- Våra hyresgäster är mer nöjda med utomhusmiljön

Fastighetsförsäljningar

Försäljningen av fastigheter i Gillmarksbyn har fortsatt. Under 2013 såldes sex fastigheter vilket innebär att merparten av fastigheterna i Gillmarksbyn nu ägs av privatpersoner. När en av Håbohus hyresgäster säger upp sitt hyreskontrakt säljs fastigheten via mäklare till högstbjudande. Håbohus styrelse har fattat ett inriktningsbeslut att fastigheterna på Baldersvägen 14-18 samt Älvkvarnsvägen 3-5 ska avyttras, i första hand genom ombildning till bostadsrätt.

Ekonomi

Årets resultat blev 7 574 tkr efter finansiella poster, borträknat försäljningarna i Gillmarken är resultatet 1 569 tkr. Överskottet i verksamheten beror främst på ökade hyresintäkter och minskade räntekostnader. Direktavkastningen uppgår 2013 till 7,3 % och soliditeten 8,1 %.

Bålsta februari 2014

Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2013.

Ägarförhållande och styrelse

Bolaget är helägt av Håbo kommun. Styrelsen som utses av kommunfullmäktige har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Anderstedt, ordförande
Björn Fredriksson, vice ordförande
Sixten Nylin
Nihad Hodzic
Peter Björkman

Suppleanter

Bengt Skiöld
Conny Geijer
Anna Eva Hörnström
Marie Nordberg
Tommy Rosenkvist

Verkställande direktör

Mats Norrbrand

Revisorer

Peter Alm Lindström
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisorssuppleant

Elisabeth Nilsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Bertil Berglund
Birgit Svensson

Verksamhet

Bolaget äger fastigheter belägna inom Håbo kommun. Fastigheterna omfattar både bostäder och lokaler. Bolaget är medlem i Sveriges allmännyttiga bostadsföretags organisation, SABO, samt Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo. Dessutom är bolaget delägare i Husbyggnadsvaror, HBV förening u.p.a.

Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick per 2013-12-31 till 1 284 st med en bostadsyta om ca 86 600 m² samt ca 8 220 m² lokalyta. I antalet lägenheter ingår 138 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättning har minskat och ligger på ca 13.5% (15%) under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt på en- och tvårumslägenheter. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till ca 3 140 personer.

Försäljning av fastigheter

I området Gillmarksbyn har ytterligare sex fastigheter sålts under 2013. Håbohus har totalt sålt 50 fastigheter sedan 2009 då första fastigheten såldes vilket innebär att merparten av fastigheterna i Gillmarksbyn nu ägs av privatpersoner. När en av Håbohus hyresgäster säger upp sitt hyreskontrakt säljs fastigheten via mäklare till högstbjudande. Håbohus styrelse har fattat ett inriktningsbeslut att fastigheterna på Baldersvägen 14-18 samt Älvkvarnsvägen 3-5 ska avyttras, i första hand genom ombildning till bostadsrätt.

Hyror

Hyrorna höjdes med i snitt 1,98 % från 2013-01-01. Den uppgörelse som träffades för 2013 innebar en hyresökning för lägenheterna med i snitt 1,79 % från 2014-01-01.

Ägarstyrning

Som helägt kommunalt bolag ska vår verksamhet bidra till att stärka Håbo kommuns attraktionskraft som boendeort. Med visionen ett tryggt boende i en trivsamt miljö jobbar Håbohus med årliga verksamhetsmål för att förbättra vår boendemiljö och ge bättre service till våra hyresgäster. År 2013 fick våra hyresgäster svara på en enkät om hur de upplever sitt boende. Även om det fortfarande finns mycket att förbättra gläds vi åt att:

- Våra hyresgäster är mer nöjda med snöröjningen
- Våra hyresgäster känner sig mer trygga i sitt bostadsområde kvällstid
- Våra hyresgäster är mer nöjda med utomhusmiljön

Miljö

Att värma upp husen och bereda varmvatten är vår största miljöpåverkan. Vi jobbar kontinuerligt med att sänka vår förbrukning, dock utan att det ska påverka våra hyresgäster. Håbohus värmeförbrukning minskade 2013 med drygt 2 % mot föregående år, minskningen motsvarar årsförbrukningen av värme och varmvatten för 15 villor. För att minska vår förbrukning av varmvatten har vi i ett projekt på Pärögränd installerat individuell mätning och debitering av varmvatten. Sannolikt går vi vidare till fler fastigheter under 2013 eftersom vi på Pärögränd hittills sett att

- Ca 70 % av de boende fått lägre boendekostnad
- Förbrukningen av vatten har minskat.

Ekonomisk Översikt

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7 574 (7 538 tkr). Det positiva resultatet beror till största del på försäljning av hus i Gillmarkens bostadsområde. Soliditeten var vid årsskiftet 8,1 (7,6) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 108 662 (107 289) tkr. Intäktsökningen beror dels på hyreshöjningen som skedde 2013-01-01, dels på omförhandlingar av en del lokalkontrakt.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade till 43 631 (42 771) mkr. Uppvärmningskostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Åtgärder i energibesparingsprojektet fortsätter med bl a injustering av värmesystemet, driftoptimering och lägre temperatur i allmänna utrymmen så som trappuppgångar. Uppvärmning av fastigheterna sker till största del med fjärrvärme och utgör 19 (21) % av kostnaderna. Ökningen av kostnaderna för sophantering beror främst på nya taxor. Reparationskostnaderna har inte visat på några större förändringar under året. Fortfarande krävs omfattande åtgärder vid omflyttning, kostnaderna har dock hållits nere pga den fortsatta låga omflyttningsfrekvensen. Reparationsinsatser i samband med försäljning av Gillmarken har också bidragit till kostnadsökningen. Elkostnaderna är fortfarande på samma nivå jämfört med föregående år, låga elpriser beroende på fyllda vattenmagasin och förmånliga avtalsförhållanden är den huvudsakliga orsakerna.

Kostnaderna för yttre skötsel har minskat jämfört med budget trots den långa vintern med snö in i april. Arbetet med snöröjning i egen regi har visat sig vara kostnadseffektivt. VA-kostnaderna har ökat markant, avgifterna för alla tre delarna i avgiftstaxan har ökat, totalt med ca 18 %. Avvikelseorna för riskkostnaderna är ökade kostnader för skadearbeten för brand och vattenskador. Avvikelseorna för administrationen är främst konsultkostnader i samband med hyresgästundersökningen och finansiering. Konsultkostnader vid diverse upphandlingar av årsavtal för bl a elarbeten samt arkitektkostnader i samband med nyproduktion är en del som påverkat kostnadsökningen för övriga kostnader. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt har ökat till 470 (456) kr per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 15 927 (13 033) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt den underhållsplan som ingår i hyresuppgörelsen. En utökning av budget med 2 900 tkr för golvarbete på Pomona godkändes under våren, kostnaden för åtgärderna blev ca 3 000 tkr.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2013 minskade till 2 236 (2 248) tkr. Avgiften är det lägsta värdet av 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Avskrivningarna på byggnader uppgick till 22 153 (21 982) tkr utifrån en bedömd nyttjandeperiod på 50 år. Inventarier skrivs av på 5-10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 084 (1 087) tkr.

Värdering

Bolaget har i samband med bokslutet genomfört en intern värdering av fastighetsbeståndet i enlighet med branschpraxis.

Värdebedömningarna grundas på sakuppgifter i huvudsak erhållna ur bolagets administrativa system.

Värdebedömningen baseras på en kassaflödesmodell där respektive fastighets kassaflöde under en femårsperiod prognostiserats för att därefter diskonteras till värdetidpunkten 2013-12-31. Individuella, marknadsmässiga, avkastningskrav om 5,0 - 7,5 % har varit utgångspunkten vid värderingen. En diskonteringsfaktor (kalkylränta) om 7,1 - 9,7% har använts. Det totala beräknade marknadsvärdet på fastighetsbeståndet enligt bolagets interna värdering överstiger det bokförda värdet med ca 98 600 (39 750) tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader är den största enskilda kostnadsposten och svarar för ca 22 (23) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna minskade inkl. borgensavgift med -1 220 (-2 207) tkr. Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy, för att minimera ränterisker eftersträvas en spridning av räntepositioner över tiden. Bolaget använder ränteswapar som säkringsinstrument. Som säkerhet för lånen finns antingen kommunal borgen eller pantbrev.

Finansiella intäkter

Räntor på inestående medel är det enda finansiella intäkter för 2013.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 11 129 (12 684) tkr. Utgifterna avser ombyggnaden av Skeppsvägen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 194 (550) tkr.

Framtida utveckling

Bostadsbrist och nyproduktion

Det finns behov av fler bostäder i kommunen. Behovet kan delas in i kortsiktigt och långsiktigt behov. Det kortsiktiga behovet av hyresrätter kan mätas med den tid det tar att få en bostad hos Håbohus om man är aktivt sökande. År 2013 krävdes i snitt tre års kötid för en lägenhet i Mansängen, i snitt söktes varje lägenhet av drygt 100 personer. Efterfrågan är stor på lägenheter i befintligt bestånd, det är därför lätt att dra slutsatsen att det även gäller för nyproduktion. För de nyproducerade lägenheterna på Dalvägen har det hittills varit knappt 4 sökande per lägenhet. De lägenheter som förmedlas i skrivande stund har inte haft mer än en sökande, detta innebär i praktiken att det inte finns någon kö alls till nyproduktionen på Dalvägen. En nyproduktion som kostar 25 Tkr/m² att bygga kräver en hyra på ca 1 650kr/m²/år för att inte gå med förlust (över 8 000kr/månad för en tvåa på 60 m²). Det är tufft för många att klara hyran i en nyproducerad lägenhet samtidigt som det är tufft för exploatören att få ekonomi i projektet. Håbohus bedömning är ändå att det finns efterfrågan på nyproduktion men att den inte ska jämföras med efterfrågan på befintligt bestånd. Hyrorna i nyproduktion ligger ca 50 % högre än i befintligt bestånd vilket minskar efterfrågan kraftigt.

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman redovisas följande ansamlad vinst:	
Balanserat resultat	- 1 053 298,79 kr
Förändring uppskrivningsfond	805 530,00 kr
Årets resultat	5 868 570,13 kr
Summa	5 620 801,34 kr

Styrelsen föreslår att 5 620 801,34 kr överförs i ny räkning.

Not

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning:

Hyresintäkter	2	107 790	105 801
Övriga förvaltningsintäkter		872	1 488
Summa nettoomsättning		108 662	107 289

Fastighetskostnader

Driftkostnader		-40 048	-39 647
Underhållskostnader		-15 927	-13 033
Fastighetsskatt		-2 236	-2 248
Avskrivningar	3	-22 359	-22 414
Summa fastighetskostnader		-80 570	-77 076

Bruttoresultat		28 092	30 213
-----------------------	--	---------------	---------------

Centrala administrations -och försäljningskostnader

Avskrivningar	3	-92	-92
Övriga kostnader	4	-3 582	-3 124
Resultat av försäljning		6 005	4 408

Rörelseresultat	5	30 423	31 405
------------------------	----------	---------------	---------------

Ränteintäkter och liknande resultatposter		214	315
Räntebidrag		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 284	-22 397
Borgensavgift		-1 779	-1 786

Resultat efter finansiella poster		7 574	7 538
--	--	--------------	--------------

Bokslutsdispositioner	14	-	-1 201
Uppskjuten skatt	6	377	1 551
Skatt på årets resultat		-2 082	-948

ÅRETS RESULTAT		5 869	6 940
-----------------------	--	--------------	--------------

Not

BALANSRÄKNING

1 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7 727 204 741 324

Inventarier

8 982 1 086

Pågående ny- och ombyggnader

9 64 158 685

792 344 743 095*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10 40 40

Fordringar Håbo kommun

450 450

490 490**Summa anläggningstillgångar****792 834 743 585****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar

282 420

Övriga fordringar

23 193

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 296 1 513

601 2 126*Kassa och bank*

7 345 20 799

Summa omsättningstillgångar**7 946 22 925****SUMMA TILLGÅNGAR****800 780 766 510**

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 789	1 789
Uppskrivningsfond		24 707	25 513
Reservfond		32 300	32 300
		58 796	59 602
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-248	-7 993
Årets resultat		5 869	6 940
		5 621	-1 053
Summa eget kapital		64 417	58 549
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	14	1 201	1 201
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	15	11 449	11 826
Summa avsättningar		11 449	11 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	642 935	647 421
Byggekreditiv		30 279	0
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		705 214	679 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 598	2 598
Leverantörsskulder		6 253	3 585
Övriga skulder		2 264	1 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 384	8 099
Summa kortfristiga skulder		18 499	15 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		800 780	766 510
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		86 711	86 711
Ansvarsförbindelser		117	109

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

Den löpande verksamheten

	2013	2012
Resultat före finansiella poster	30 423	31 405
Avskrivningar	22 452	22 240
Övriga ej likvidpåverkande poster	-6 005	-4 408
	46 870	49 237

Erhållna räntebidrag	-	11
Erhållen ränta	214	315
Erlagd ränta	-23 139	-23 940
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	23 945	25 623

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	138	175
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	1 385	450
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörsskulder	2 668	-64
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	-1 689	-1 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 447	24 675

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 796	-13 293
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	10 102	7 027
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 694	-6 266

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	30 279	-
Amortering av skuld	-4 486	-4 497
Ökning / minskning av kortfristiga finansiella skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 793	-4 497

Årets kassaflöde	-13 454	13 912
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	20 799	6 887
---------------------------------------	---------------	--------------

Summa likvida medel vid årets slut	7 345	20 799
---	--------------	---------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

I samband med förändring av redovisningsprinciper uppkom en restpost. Den skrivs av linjärt på respektive byggnads återstående nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Inventarier 5-10 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2	Hyresintäkter	2013	2012
Bostäder		94 627	92 884
Vakanser		-648	-492
Lokaler		12 095	11 798
Vakanser		-77	-132
Garage, p-platser mm		2 101	2 002
Vakanser		-308	-259
Summa		107 790	105 801
Not 3	Avskrivningar	2013	2012
Fastighetskostnad			
Inventarier		205	166
Byggnader		22 154	21 982
Summa		22 359	22 148
Central administration			
Inventarier		92	92
Summa avskrivningar		22 451	22 240
Not 4	Ersättningar till revisorer	2013	2012
Revision			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		80	74
Lekmannarevisorer		3	3
Övriga uppdrag			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		34	31
Totala revisionsersättningar		117	108
Not 5	Personal	2013	2012
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor		4	4
Män		12	11
Totalt		16	15
Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		857	728
Övriga anställda		5 789	5 123
Totala löner och ersättningar		6 646	5 852
Sociala avgifter enligt lag och avtal		2 028	1 807
Pensionskostnader		368	287
varav avseende VD		(28)	(3)
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		9 042	7 944

Not 6	Skatt på årets resultat	2013	2012
	Uppskjuten skatt	377	1 551

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 7	Byggnader och mark	2013	2012
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024 545	1 014 366
	Investeringar under året	11 129	12 684
	Försäljning	-3 745	-2 505
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 031 929	1 024 545
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	270 919	-250 501
	Försäljning	678	358
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 951	-20 776
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-291 192	-270 919
	Ingående uppskrivningar	34 314	35 506
	Återläggning uppskrivning efter försäljning	-147	-105
	Årets avskrivning enligt plan	-1 084	-1 087
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	33 083	34 314
	Ingående nedskrivningar	-46 616	-46 616
	Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-46 616	-46 616
	Restvärde enligt plan	727 204	741 324

Nedskrivning av fastighetsvärdet skedde 2002 om sammanlagt 46 616 tkr fördelat på fastigheterna Mansängen (Mansängen 6:46, 6:48, 6:50), och Kalmarsand (Spånga 2:5).

Uppskrivning av fastigheterna Skeppsvägen (Mansängen 7:2, 7:3), Gillmarksbyn (Gillmarken 1:2). Vänersborgsvägen (Bålsta 1:198) och Bålstavägen (Bålsta 1:8, 2:249) har skett med samma belopp.

Taxeringsvärde för fastigheter	799 186	701 116
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 8	Inventarier	2013	2012
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 430	5 170
	Försäljningar och utrangeringar	-86	-290
	Investeringar under året	194	550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 538	5 430
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 344	-4 376
	Försäljningar och utrangeringar	86	290
	Årets avskrivningar enligt plan	-298	-258
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 556	-4 344
	Restvärde enligt plan	982	1 086

Not 9	Pågående ny- och ombyggnader	2013	2012
Ingående balans		685	1 112
Under året nedlagda kostnader		63 473	-
Under året genomförda omfördelningar		-	-427
Utgående balans		64 158	685
Lånekostnader som inräknats i pågående ny- och ombyggnader underperioden		-	-

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2013-12-31	2012-12-31
Husbyggnadsvaror (ek. förening)		40	40

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Övrigt		296	1 513
		296	1 513

Not 13	Förändring av eget kapital			
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivningsfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2011-12-31	1 789	26 318	32 300	-8 798
Förändring uppskrivningsfond		-805		805
Årets resultat				6 940
Eget kapital 2012-12-31	1 789	25 513	32 300	-1 053
Förändring uppskrivningsfond		-806		805
Årets resultat				5 869
Eget kapital 2013-12-31	1 789	24 707	32 300	5 621

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

Not 14	Obeskattade reserver	2013	2012
Periodiseringsfond		1 201	1 201

Not 15	Avsättning av skatter	2013	2012
Uppskjuten skatt		11 449	11 826

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 16 Skulder till kreditinstitut

Av de långfristiga skulderna förfaller 55 000 (55 000) tkr till betalning senare än fem år efter bokslutsdagen.

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	2 153	2 229
Förutbetalda hyror	4 258	5 127
Övrigt	973	743
	<u>7 384</u>	<u>8 099</u>

Bålsta 2014-03-06



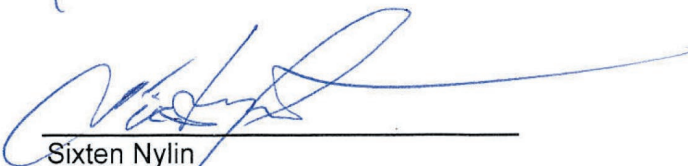
Fredrik Anderstedt
Ordförande



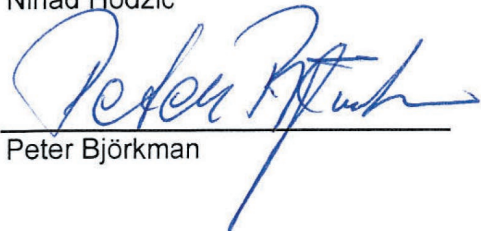
Björn Fredriksson



Nihad Hodzic



Sixten Nylin



Peter Björkman



Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-26
Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ab



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus AB:s finansiella ställning per den 13 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Håbohus AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 26 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2013

Vi, av fullmäktige i Håbo kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Håbohus AB AB:s (org.nr 556463-1694) verksamhet för år 2013.

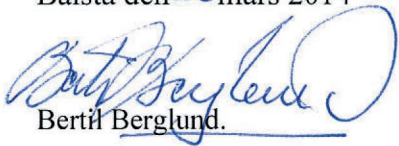
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn skall granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. 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.

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

Bålsta den 26 mars 2014


Bertil Berglund.


Birgit Svensson

Av Fullmäktige i Håbo kommun utsedda lekmannarevisorer

FEMÅRSÖVERSIKT

	2013	2012	2011	2010	2009
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	107 790	105 801	102 693	100 739	101 685
Nettoomsättning	108 662	107 289	103 665	101 911	104 675
Driftkostnader	-43 631	-42 771	-42 483	-44 526	-43 697
Underhållskostnader	-15 927	-13 033	-13 650	-15 214	-13 070
Fastighetsskatt	-2 236	-2 248	-2 210	-2 295	-2 450
Avskrivningar	-22 450	-22 240	-22 162	-22 617	-22 401
Rörelseresultat	30 423	31 405	27 672	26 802	36 467
Driftnetto	46 868	49 237	45 322	39 876	45 458
Ränteintäkter	214	315	276	139	123
Räntebidrag	0	1	219	427	739
Räntekostnader	-23 063	-24 183	-26 390	-22 245	-25 378
Skatter	-1 705	-598	-400	-2 744	-1 683
Årets resultat	5 869	6 940	1 377	2 379	10 268
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	792 344	743 096	754 661	760 591	776 413
Balansomslutning	800 780	767 059	765 128	781 180	794 745
Eget kapital	64 417	58 386	51 609	50 232	47 853
Räntebärande skulder	707 812	682 019	686 516	703 163	722 052
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 284	1 290	1 293	1 298	1 310
Bostadsyta, m ²	86 594	87 278	87 698	88 243	89 483
Lokalyta, m ²	8 192	8 192	8 225	8 261	8 261
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	7 672	7 765	7 847	7 867	7 933
Genomsnittshyra, bostäder	1 072	1 064	1 037	1 007	992
Hysesbortfall, bostäder	7	6	7	8	8
Underhåll	168	136	142	158	134
Driftkostnader	494	456	452	467	446
Räntekostnader	243	253	275	231	260
Räntebidrag	0	0	2	4	8
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning	7,3%	7,2%	6,6%	6,5%	7,6%
Avkastning på totalt kapital	3,9%	4,1%	3,6%	3,5%	4,6%
Soliditet	8,1%	7,6%	6,7%	6,4%	6,0%
Räntetäckningsgrad	204,1%	204,9%	190,7%	224,7%	235,4%
Belåningsgrad	89,4%	91,9%	91,1%	92,6%	93,1%
Genomsnittlig skuldränta brutto	3,48%	3,71%	3,98%	3,27%	3,59%

Definitioner

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

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

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

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 m²	Medel- yta lägh. m²	Lokaler		Garage	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	tot.	kr/m²			st.	m²	v	k
Bålsta 1:198, 1:202 Vänernborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18 4	9 4			43 8	948 981	2 310 596	53,7 74,5	3 0	265 0	3	3
Bålsta 1:8, 2:249 Bålstavägen 9-12	1964	1995	13	15	15	3		46	942	2 798	60,8	2	129	8	
Bålsta 2:248 Älvkvarnsvägen 3-5	1963	1991	5	5				10	1 046	512	51,2	1	12		
Bålsta 18:7 Älvkvarnsvägen 24-28	1963	1990	3	3	5			11	1 059	695	63,2	0	0		5
Bålsta 26:1 Baldersvägen	1962		2	4	4			10	970	629	62,9	0	0		4
Dyarne 6:2 Agvägen	1963	1993		5	5			10	1 024	673	67,3	0	0		
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	1989	18	55	31	20		124	1 073	8 396	67,7	2	52		
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207	80	5	542	1 082	39 299	72,5	26	3 460	24	12
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3				11	1 107	404	36,7	2	216		
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1			128	1 448	6 464	50,5	1	1 641		
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8	10	1	48	1 115	3 591	74,8	2	1 209		35
Bålsta 2:279 Bålstavägen 29-31	1983-85		4	5	3			12	986	716	59,7	1	97		
Bålsta 2:195 Bålstv. 27/Stockhv.30	1983		14	10	3	2		29	999	1 680	57,9	3	197		
Väppeby 7:7 Bålsta station	1997							0		0	0,0	3	131		
Gillmarken 1:2 Gillmarken 2)	1991				5	16	19	40	890	4 281	107,0	0	0		40
Bålsta 1:176 Pärongränd 3)	2000			15	12			27	1 230	1 537	56,9				
Bålsta 2:295 Backvägen	1963	1994	17	2				19	1 134	733	38,6	2	650		
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen	2003			56	36	8		100	1 206	6 030	60,3				
Båsta1:224 Källvägen 4)	2008		1	11	40	14		66		5 250	79,5	1	133		
Totalt			326	392	388	153	25	1 284	1 105	86 594	67,4	49	8 192	35	99

1) Blockuthyrs som grupp- och serviceboende till Håbo kommun

2) Egen uppvärmningskostnad och sophantering

3) 10 lägenheter blockhyrs av Håbo kommun

4) Blockuthyrs som kooperativ hyresrätt



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