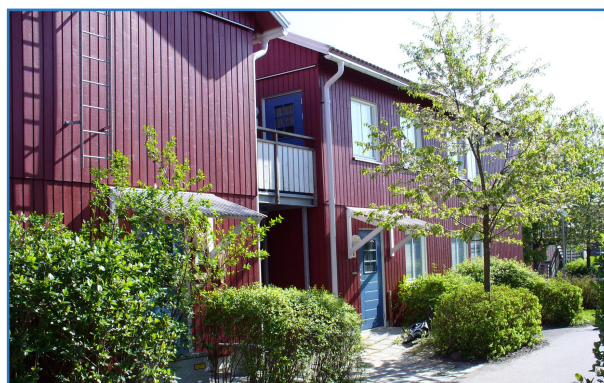




Håbohus AB

Årsredovisning 2012





Innehåll:

VD har ordet	sid. 3
Förvaltningsberättelse	sid. 4
Ekonomisk översikt	sid. 5
Resultaträkning	sid. 6
Balansräkning	sid. 7
Kassaflödesanalys	sid. 9
Noter	sid. 10
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 minst två och ett halvt års kötid för att erbjudas en lägenhet. År 2011 var omsättningen för lägenheter 15 %, omsättningen ligger kvar på 15 % som är en historiskt låg siffra. Det finns inga vakanser i beståndet.

Nyproduktion och ombyggnad

Dalvägen

I december startade Håbohus produktionen av 52 st hyresrätter på Dalvägen 3 centralt belägna i Bålsta. Lägenheterna är avsedda för personer där minst en i hushållet har fyllt 60 år, därför byggs även tvåvåningshusen med hiss. För att få bygga i tre våningar har detaljplanen ändrats, parallellt med detta har Håbohus för att få igång produktionen arbetat med upphandling och bygglov. Med 52 nya lägenheter i Bålsta bidrar Håbohus till att försörja Håbo kommun med nya lägenheter i hög standard.

Glastomten

Detaljplanearbetet pågår och planen har varit ute på samråd. Tomten planeras för ca 70-80 mindre hyreslägenheter. Merparten ettor och tvåor med inslag av treor är inriktningen för produktionen.

Boinflytande

Utemiljön är viktig för trivselen i området, ett välskött och trivsamt bostadsområde skapar hemkänsla och stolthet. För att öka hyresgästens delaktighet i skötsel och utformning av sin boendemiljö genomfördes gårdsvandringar i ett bostadsområde. Gårdsvandringarna som genomfördes tillsammans med hyresgästföreningen var välbesökta och ledde till en rad åtgärder som genomfördes för att förbättra utemiljön. Håbohus mål är att 2013 genomföra liknande vandringar i fler bostadsområden, dialogen förbättras och hyresgästen blir delaktig i arbetet att skapa en trivsam utemiljö.

Ekonomi

Årets resultat blev 7 538 tkr efter finansiella poster, borträknat försäljningarna i Gillmarken är resultatet 3 130 tkr. Överskottet i verksamheten beror främst på ökade hyresintäkter och minskade räntekostnader. Direktavkastningen uppgår 2012 till 7,2 % och soliditeten 7,6 %.

Personal och organisation

För att utveckla verksamheten arbetar bolaget efter verksamhetsmål inom områdena ekonomi, service, personal, boendemiljö och miljö. Arbetet mot verksamhetsmål involverar hela organisationen.

Organisationen har under året ökats med två tjänster. Peter Welch är anställd som trädgårdsansvarig, hans arbetsuppgift är framförallt att sköta och utforma utemiljön på ett bra sätt. Mattias Dahlberg är anställd som driftchef, hans arbetsuppgift är att leda Håbohus arbete i drift- och energifrågor. Med dessa förstärkningar har vi bättre förutsättningar i vårt fortsatta arbete i att bli en bättre hyresvärd.

I förra årets årsredovisning skrev jag att Håbohus två huvudsakliga utmaningar var att få den löpande verksamheten att gå med vinst samt att klara av att nyproducera lägenheter med rimlig avkastning. Det är glädjande att Håbohus redan 2012 visar en vinst från den löpande förvaltningen (försäljningar borträknade) på 3 130 tkr samt att vi med rimlig avkastning kunnat starta en nyproduktion av 52 lägenheter.

Jag ser fortfarande ett behov av att stärka Håbohus ekonomi. Soliditeten vid bokslut är 7,6 %. För att klara de stora investeringar i nyproduktion som ligger framför oss den närmaste femårsperioden utan att soliditeten sjunker behöver bolagets resultat stärkas ytterligare. På lång sikt är det också viktigt att bolagets soliditet stärks för att klara de stora reinvesteringar som i framtiden måste göras i befintligt bestånd.

Bålsta februari 2013

Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr.2556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2012.

Ägareförhållande 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 2012-12-31 till 1 290 st med en bostadsyta om ca 87 280 m² samt ca 8 200 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 ca 15,5% under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt på en- och tvårumslägenheter. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till ca 2 960 personer.

Försäljning av fastigheter

I området Gillmarksbyn har ytterligare fyra fastigheter sålts under 2012. Håbohus har totalt sålt 44 fastigheter sedan 2009 då första fastigheten såldes. Fortfarande äger Håbohus 46 fastigheter i Gillmarksbyn vilket gör att det fortfarande är merparten hyresgäster i området. När en av Håbohus hyresgäster säger upp sitt hyreskontrakt säljs fastigheten via mäklare till högstbjudande.

Hyror

Hyrorna höjdes med i snitt 2,79 % från 2012-01-01. Den uppgörelse som träffades för 2013 innebar en hyresökning för lägenheterna med i snitt 1,98 % från 2013-01-01.

Jobba mot ständiga förbättringar

Håbohus målsättning är att alltid bli en bättre hyresvärd, därför har vi 2012 fortsatt med att försöka förbättra saker som våra hyresgäster var mindre nöjda med i boendeenkäten som genomfördes 2011.

Följande saker är exempel på vad som genomfördes under året.

- Infört möjligheten att få saker åtgärdade kvällstid torsdagar
- Förtätat intervallen för storstädning av tvättstugorna.
- Satsat på mer personlig kontakt vid störningsärenden
- Förbättrade rutiner för återkoppling vid värmeproblem

Under 2013 kommer nästa boendeenkät där hyresgästerna får ge sitt omdöme om Håbohus igen. Vi ser med spänning fram mot resultaten från enkäten.

Miljö

Håbohus övergripande målsättning är att kontinuerligt minska sin miljöbelastning, därför jobbar vi med årliga verksamhetsmål inom området miljö. För att minska förbrukningen av fossila bränslen i våra bilar har Håbohus ökat samåkningen, vi har köpt en elcykel som används flitigt och vi har beslutat om inköp av en elbil. Vid sidan av verksamhetsmålen och vår miljöpolicy arbetar vi kontinuerligt med att minska vår energiförbrukning där uppvärmningen av våra fastigheter står för den allra största delen.

Ekonomisk Översikt

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7 538 (1 777 tkr). Det positiva resultatet beror till största del på försäljning av hus i Gillmarkens bostadsområde. Soliditeten var vid årsskiftet 7,6 (6,7) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 107 289 (103 665) tkr. Intäktsökningen beror dels på hyreshöjningen som skedde 2012-01-01, dels på omförhandlingar av en del lokal-kontrakt.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade något till 42 771 (42 483) mkr. Uppvärmningskostnaderna har kraftigt ökat jämfört med föregående år. Åtgärder i energibesparingsprojektet fortsätter med bl a spolning av ledningssystemet på Lindegårdsvägen. Ökningen beror främst på att det var kallare i oktober-december. Uppvärmning av fastigheterna sker till största del med fjärrvärme och utgör 21 (19) % av kostnaderna. Minskningen av kostnaderna för sophantering beror främst på det nya sophanteringssystemet på Mansängen. Reparationskostnaderna i lägenheterna ökade pga att det krävs mer åtgärder i lägenheterna vid omflyttning, kostnaderna har dock hållits nere beroende på den låga omflyttningsfrekvensen.

Reparationsinsatser i samband med försäljning av Gillmarken har också bidragit till kostnadsökningen.

Elkostnaderna är på samma nivå jämfört med föregående år, låga elpriser beroende på förmånliga avtalsförhållanden är den huvudsakliga

orsaken. Kostnaderna för yttre skötsel har ökat jämfört med budget men minskat mot föregående år, arbetet med snöröjning har övergått i egen regi för att minska kostnaderna.

VA-kostnaderna har ökat, ny taxa och införande av lägenhetssavgifter är orsaken till de ökade kostnaderna.

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 bl a vid införande av digital hantering av ritningar och arkitektkostnader i samband med nyproduktion är en del som påverkat kostnadsökningen för övriga kostnader.

Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt har ökat till 456 (452) kr per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 13 033 (13 650) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt den underhållsplan som ingår i hyresuppgörelsen. Avvikelseorna är återförande av planeringskostnader för Baldersvägen.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2012 ökade till 2 248 (2 210) tkr. Avgiften är det lägsta värdet av 1 365 kr per lägenhet eller 0,4% av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Avskrivningarna på byggnader uppgick till 21 982 (21 878) tkr utifrån en bedömd nyttjandeperiod på 50 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 087 (1 091) 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 2012-12-31. 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. 39 750 (64 580) tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader är den största enskilda kostnadsposten och svarar för ca 23 (25) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna minskade inkl. borgensavgift med -2 207 (4 145) 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

Räntebidragen upphörde 2011. Räntor på inestående medel är det enda finansiella intäkter för 2012.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 12 684 (13 942) tkr. Största delen av utgifterna utgörs dels av ombyggnaden av Skeppsvägen, dels av köp av mark på Dalvägen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 550 (175) tkr.

Framtida utveckling

Enligt den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verksamheten bedrivas på affärsmässiga principer. Affärsmässighet sätter ökat fokus på sund ekonomi, både gällande den löpande verksamheten men även vid investeringar. En stor utmaning för Håbohus är att klara de stora investeringar i nyproduktion som ligger framför oss utan att bolagets soliditet sjunker. Att klara de stora investeringarna utan sjunkande soliditet möjliggörs genom att resultatet från den löpande verksamheten stärks, ett uppdrag som har stort fokus på Håbohus.

I Håbohus uppdrag ligger att bidra med bostadsförsörjningen i kommunen. Med 52 lägenheter på Dalvägen och ca. 75 på Glastomten ökar Håbohus sitt bestånd med ca 10%. Trycket på bostäder är stort i Håbo kommun och om Håbohus ska kunna bidra till att fler bostäder produceras måste följande viktiga förutsättningar finnas:

- Det finns efterfrågan på bostäder med nyproduktionshyra
- Bolaget äger mark som får exploateras

Förslag till behandling av förlust

Till årsstämman redovisas följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	- 8 798 735,83 kr
Förändring uppskrivningsfond	805 530,00 kr
Årets resultat	6 939 907,04 kr
Summa	- 1 053 298,79 kr

Styrelsen föreslår att - 1 053 298,79 kr överförs i ny räkning.

Not

RESULTATRÄKNING

	1	2012	2011
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	105 801	102 693
Övriga förvaltningsintäkter		1 488	972
Summa nettoomsättning		107 289	103 665
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader		-39 647	-39 459
Underhållskostnader		-13 033	-13 650
Fastighetsskatt		-2 248	-2 210
Avskrivningar	3	-22 148	-22 053
Summa fastighetskostnader		-77 076	-77 372
Bruttoresultat		30 213	26 293
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-92	-109
Övriga kostnader	4	-3 124	-3 024
Resultat av försäljning		4 408	4 512
Rörelseresultat	5	31 405	27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter		315	276
Räntebidrag		1	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 397	-25 182
Borgensavgift		-1 786	1 208
Resultat efter finansiella poster		7 538	1 777
Bokslutsdispositioner	13	-1 201	-
Uppskjutenskatt	6	1 551	-400
Skatt på årets resultat	6	-948	-
ÅRETS RESULTAT		6 940	1 377

Not

BALANSRÄKNING

1 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	741 324	752 755
Inventarier	8	1 086	794
Pågående ny- och ombyggnader	9	685	1 112
		743 095	754 661

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Fordringar Håbo kommun		450	450
		490	490

Summa anläggningstillgångar **743 585** **755 151**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		420	595
Övriga fordringar		193	776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 513	1 719
		2 126	3 090

Kassa och bank 20 799 6 887

Summa omsättningstillgångar **22 925** **9 977**

SUMMA TILLGÅNGAR **766 510** **765 128**

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 789	1 789
Uppskrivningsfond		25 513	26 318
Reservfond		32 300	32 300
		59 602	60 407
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 993	-10 175
Årets resultat		6 940	1 377
		-1 053	-8 798
Summa eget kapital		58 549	51 609
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	13	1 201	-
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	11 826	13 376
Summa avsättningar		11 826	13 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	647 421	651 918
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		679 421	683 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 598	2 598
Leverantörsskulder		3 585	3 649
Övriga skulder		1 231	657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 099	9 321
Summa kortfristiga skulder		15 513	16 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		766 510	765 128
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		86 711	86 711
Ansvarsförbindelser		109	107

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	31 405	27 672
Avskrivningar	22 240	22 162
Övriga ej likvidpåverkande poster	- 4 408	-4 512
	49 237	45 322

Erhållna räntebidrag	11	230
Erhållen ränta	315	276
Erlagd ränta	-23 940	-26 603
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	25 623	19 225

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	175	-91
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	450	-1 355
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörsskulder	-64	-2 842
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	-1 509	1 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 675	16 810

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 293	-18 198
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7 027	6 478
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 266	-11 720

Finansieringsverksamheten

-	-	Upptagna lån
Amortering av skuld	-4 497	-16 647
Ökning / minskning av kortfristiga finansiella skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 497	-16 647

Årets kassaflöde	13 912	-11 557
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början	6 887	18 444
---------------------------------------	--------------	---------------

Summa likvida medel vid årets slut	20 799	6 887
---	---------------	--------------

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	2012	2011
Bostäder		92 884	90 658
Vakanser		-492	-571
Lokaler		11 798	10 927
Vakanser		-132	-5
Garage, p-platser mm		2 002	1 945
Vakanser		-259	-261
Summa		105 801	102 693

Not 3	Avskrivningar	2012	2011
Fastighetskostnad			
Inventarier		166	175
Byggnader		21 982	21 878
Summa		22 148	22 053
Central administration			
Inventarier		92	109
Summa avskrivningar		22 240	22 162

Not 4	Ersättningar till revisorer	2012	2011
Revision			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		74	75
Lekmannarevisorer		3	2
Övriga uppdrag			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		31	21
Totala revisionsersättningar		108	98

Not 5	Personal	2012	2011
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor		4	4
Män		11	10
Totalt		15	14
Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		728	727
Övriga anställda		5 123	4 739
Totala löner och ersättningar		5 852	5 466
Sociala avgifter enligt lag och avtal		1 807	1 698
Pensionskostnader		287	1 336
varav avseende VD		(3)	(1 058)
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		7 944	8 500

Not 6	Skatt på årets resultat	2012	2011
	Uppskjuten skatt	1 551	-400

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	2012	2011
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 014 366	999 358
	Investeringar under året	12 684	18 143
	Försäljning	-2 505	-3 135
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024 545	1 014 365
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-250 501	-230 314
	Försäljning	358	448
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 776	-20 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-270 919	-250 501
	Ingående uppskrivningar	35 506	36 728
	Återläggning uppskrivning efter försäljning	-105	-131
	Årets avskrivning enligt plan	-1 087	-1 091
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	34 314	35 506
	Ingående nedskrivningar	-46 616	-46 616
	Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-46 616	-46 616
	Restvärde enligt plan	741 324	752 755

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). Vänersborgvägen (Bålsta 1:198) och Bålstavägen (Bålsta 1:8, 2:249) har skett med samma belopp.

Taxeringsvärde för fastigheter	701 116	681 487
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 8	Inventarier	2012	2011
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 170	5 205
	Försäljningar och utrangeringar	-290	-210
	Investeringar under året	550	175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 430	5 170
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 376	-4 303
	Försäljningar och utrangeringar	290	210
	Årets avskrivningar enligt plan	-258	-283
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 344	-4 376
	Restvärde enligt plan	1 086	794

Not 9	Pågående ny- och ombyggnader	2012	2011
Ingående balans		1 112	533
Under året nedlagda kostnader		-	579
Under året genomförda omfördelningar		-427	-
Utgående balans		685	1 112
Lånekostnader som inräknats i pågående ny- och ombyggnader underperioden		-	-

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2012-12-31	2011-12-31
Husbyggnadsvaror (ek. förening)		40	40

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplutna räntebidrag		-	10
Övrigt		1 513	1 710
		<u>1 513</u>	<u>1 720</u>

Not 12	Förändring av eget kapital			
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivningsfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2010-12-31	1 789	27 124	32 300	-10 981
Förändring uppskrivningsfond		-806		806
Årets resultat				2 379
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

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

Not 13	Obeskattade reserver	2012	2011
Periodiseringsfond		1 201	-

Not 14	Avsättning av skatter	2012	2011
Uppskjuten skatt		11 826	13 376

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 anskaffning av fastigheter, uppskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

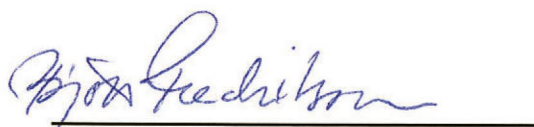
Av de långfristiga skulderna förfaller 55 000 (105 000) tkr till betalning senare än fem år efter bokslutsdagen.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor	2 229	1 986
Förutbetalda hyror	5 127	6 289
Övrigt	743	1 046
	<u>8 099</u>	<u>9 321</u>

Bålsta 2013-03-05


Fredrik Anderstedt
Ordförande


Björn Fredriksson


Nihad Hodzic


Sixten Nylin


Peter Björkman


Mats Norrbrand
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-03-25
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 2012.

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 31 december 2012 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 2012.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2012

Vi, av fullmäktige i Håbo kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Håbohus AB AB:s (org.nr 556463-1694) verksamhet för år 2012.

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 8 mars 2013


Bertil Berglund.


Birgit Svensson

Av Fullmäktige i Håbo kommun utsedda lekmannarevisorer

FEMÅRSÖVERSIKT

	2012	2011	2010	2009	2008
Ur Resultaträkning, tkr					
Hyresintäkter netto	105 801	102 693	100 739	101 685	99 539
Driftkostnader	-42 771	-42 483	-44 526	-43 697	-38 464
Underhållskostnader	-13 033	-13 650	-15 214	-13 070	-11 951
Fastighetsskatt	-2 248	-2 210	-2 295	-2 450	-2 341
Avskrivningar	-22 240	-22 162	-22 617	-22 401	-18 786
Rörelseresultat	31 405	27 672	26 802	36 467	29 205
Driftnetto	49 237	49 834	49 419	58 868	47 991
Ränteintäkter	315	276	139	123	458
Räntebidrag	1	219	427	739	735
Räntekostnader	-24 183	-26 390	-22 245	-25 378	-30 906
Skatter	-598	-400	-2 744	-1 683	1 404
Årets resultat	6 940	1 377	2 379	10 268	896
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	743 096	754 661	760 591	776 413	802 103
Balansomslutning	767 059	765 128	781 180	794 745	818 897
Eget kapital	58 386	51 609	50 232	47 853	37 585
Räntebärande skulder	682 019	686 516	703 163	722 052	756 061
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 290	1 293	1 298	1 310	1 333
Bostadsyta, m ²	87 278	87 698	88 243	89 483	91 785
Lokalyta, m ²	8 192	8 225	8 261	8 261	8 261
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	7 765	7 847	7 867	7 933	7 997
Genomsnittshyra, bostäder	1 064	1 037	1 007	992	976
Hyresbortfall, bostäder	6	7	8	8	6
Underhåll	136	142	158	134	126
Driftkostnader	456	452	467	446	408
Räntekostnader	253	275	231	260	324
Räntebidrag	0	2	4	8	7
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning	7,2%	6,6%	6,5%	7,6%	6,0%
Avkastning på totalt kapital	4,1%	3,6%	3,5%	4,6%	3,7%
Soliditet	7,6%	6,7%	6,4%	6,0%	4,6%
Räntetäckningsgrad	204,9%	190,7%	224,7%	235,4%	159,1%
Belåningsgrad	91,9%	91,1%	92,6%	93,1%	94,3%
Genomsnittlig skuldränta brutto	3,71%	3,98%	3,27%	3,59%	4,58%

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 tot.	Uthyr- nings- bar yta m²	Medel- yta lägh. m²	Lokaler		Garage	
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok				st.	m²	v	k
Bålsta 1:198, 1:202 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18 4	9 4			43 8	928 972	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	923	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	1 052	695	63,2	0	0	5
Bålsta 26:1 Baldersvägen	1962		2	4	4			10	955	629	62,9	0	0	4
Dyarne 6:2 Agvägen	1963	1993		5	5			10	1 000	673	67,3	0	0	
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	1989	18	55	31	20		124	1 018	8 396	67,7	2	52	
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207	80	5	542	1 058	39 299	72,5	26	3 460	24 12
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3				11	1 087	404	36,7	2	216	
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1			128	1 420	6 464	50,5	1	1 641	
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8	10	1	48	1 073	3 591	74,8	2	1 209	35
Bålsta 2:279 Bålstavägen 29-31	1983-85		4	5	3			12	962	716	59,7	1	97	
Bålsta 2:195 Bålstv. 27/Stockhv.30	1983		14	10	3	2		29	986	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	17	24	46	888	4 965	107,9	0	0	
Bålsta 1:176 Pärögränd 3)	2000			15	12			27	1 230	1 537	56,9			
Bålsta 2:295 Backvägen	1963	1994	17	2				19	1 107	733	38,6	2	650	
Väppeby 6:3 Lindegårdsvägen	2003			56	36	8		100	1 194	6 030	60,3			
Båsta1:224 Källvägen 4)	2008		1	11	40	14		66		5 250	79,5	1	133	
Totalt			326	392	388	154	30	1 290	1 064	87 278	67,7	49	8 192	35 59

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