



Håbohus AB

Årsredovisning 2015



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. 20
Revisionsberättelse	sid. 21
Femårsöversikt	sid. 22
Fastighetsbestånd	sid. 23

VD har ordet

Marknad

I Håbo är behovet av bostäder stort. Håbo kommun äger Håbohus för att tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice. Ett av bolagets mest prioriterade uppdrag är att bidra till kommunens expansion genom att bygga nya bostäder. För att förbli en långsiktig aktör som klarar att leverera god service och nyproduktion krävs att vår ekonomi är sund och att vi arbetar strukturerat mot att nå våra målsättningar.

Driftsekonomi

Överskottsgraden år 2015 minskade till 44,9 (45,8) % med anledning av mer planerat underhåll än föregående år. Direktavkastningen minskade till 4,4 (5,5) % som en följd av stigande marknadsvärden på fastighetsportföljen.

Finansiell risk

För att uppnå bästa möjliga finansnetto inom beslutad risknivå används ränteswappar som säkringsinstrument. Efter en lång period av sjunkande räntor har bolaget fortfarande säkringar som ligger över dagens marknadsnivåer. Då årets finansnetto blev bättre än beräknat har bolaget löst in en swap som låg över marknadsnivå. Årets resultat sänktes till förmån för kommande års resultat

Soliditet

Bolaget har jämfört med liknande bolag relativt låg soliditet. För att klara utmaningen om att konsolidera bolaget samtidigt som vi investerar i nyproduktion har försäljningar genomförts. Bolagets soliditet ökar under året med 1,5 % till 10,6 (9,1) % som ett resultat av försäljningar och ett positivt resultat från den löpande verksamheten. Genom att flytta kapital från befintligt bestånd till nyproduktion kan vi öka vår synliga soliditet och uppnå samma direktavkastning.

Utsikter

Bolaget har stora investeringar i nyproduktion framför sig. Med dagens låga räntor finns möjlighet att snabbare få lönsamhet i projekten. Kombinerat med att bolagets soliditet ökat och att fastighetsmarknaden i Bålsta utvecklas positivt ser jag att bolaget har goda förutsättningar att klara de bostadsproduktioner som väntar.

Bålsta februari 2016

Mats Norrbrand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2015.

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:

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

Peter Alm Lindström
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lekmannarevisorer

Bertil Berglund
Inger Kölestam

Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhet

Håbohus AB äger fastigheter belägna inom Håbo kommun. Bolagets fastigheter omfattar både bostäder och lokaler. Bolaget är medlem i Sveriges allmännyttiga bostadsföretagsorganisation (SABO) samt Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (Fastigo). Bolaget är även delägare i Husbyggnadsvaror, HBV förening u.p.a.

Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick vid året slut till 1 315 st. med en bostadsyta om cirka 87 300 m² samt cirka 9 120 m² lokalyta. I lägenhetsbeståndet ingår 172 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättning har ökat och ligger på cirka 12,5 (10,5) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt på en- och tvårumslägenheter. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 3 300 personer.

Hyror

Hyrorna höjdes med i snitt 1,49 (1,79) % från mars 2015. Håbohus tillämpar en differentierad hyressättning med en höjning mellan 0-1,96 %.

Årets händelser

Nyproduktion

Sofielundsvägen

Det som tidigare kallats Glastomten och Kyllers Backe har nu fått adresser, namnet är Sofielundsvägen.

Produktionen går enligt tidplan och den första etappen har inflyttning i juli 2016. Som ett led i vårt miljöarbete kommer taken i denna produktion att kläs med solceller för elproduktion, 81 000 kWh om året kommer att produceras av solcellerna.

Bålsta Centrum

Håbohus var en av vinnarna i den markanvisningstävling som Håbo kommun utlyste för exploateringen av Bålsta Centrum. Håbohus kommer i första etappen bygga 170 lägenheter och har option på ytterligare ca 140 i etapp 2. Hösten 2015 utlyste Håbo kommun ytterligare en tävling för en byggrätt om 17 våningar. I skrivande stund är det ännu inte klart vem som tilldelas byggrätten men vi ser fram emot att genomföra vårt bidrag om vi ges möjligheten. Håbohus ska vara en självklar aktör när Bålsta utvecklas.

Väppeby Äng

Planering för produktion av ca 90 lägenheter inklusive 6st som gruppboende LSS pågår parallellt med att detaljplanen ändras. Produktionen beräknas påbörjas under vintern 2016-2017.

Förvärv och försäljningar

För att klara vår nyproduktion utan att soliditeten sjunker för mycket har bolaget fattat beslut om att vissa fastigheter ska säljas. Håbohus har sålt fastigheten Dyarne 6:2 innehållande 10 lägenheter på Agvägen i Bålsta. Försäljningen indikerar att investerarna ser mer positivt på fastighetsmarknaden i Bålsta då priserna har ökat på flerbostadshus. Håbohus har även sålt 10 fastigheter i Gillmarken. Vi ser även där stigande priser. Under 2016 är ambitionen att återstående fastigheter i Gillmarken ska säljas som hyresrätter. Beslut finns att sälja fastigheten Bålsta 18:7 på Älvkvarnsvägen 24-28 samt fastigheterna Bålsta 2:195 och 2:279 på Bålstavägen 27-29 och Stockholmsvägen 30. Dessa försäljningar planeras under 2016.

Måluppfyllelse

Bolaget har antagit en affärsplan för perioden 2015-2018 med målsättningar inom områdena transaktioner, miljö, nyproduktion, integration och social sammanhållning, underhåll och reinvesteringar, trygga och trivsamma boendemiljöer samt ekonomi. Överlag ligger bolaget i fas med planerade åtgärder för att nå uppsatta mål till 2018.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga osäkerhetsfaktorer

Fastighetsmarknaden i Bålsta utvecklas positivt. Orten blir mer attraktiv att investera i vilket visas i stigande priser och de produktionsplaner som flertalet privata aktörer har för Bålsta. Än så länge har bostadsproduktionen av flerbostadshus i Bålsta skett genom enskilda projekt som förtätar befintlig bebyggelse, t.ex. Dalvägen och Sofielundsvägen. När centrumprojektet kommer igång byggs en ny stadsdel som påverkar samhället på ett helt annat sätt. Att ett samhälle utvecklas till stad innebär en stor omställning, både i gestaltning men också i levnadssätt. Ett levnadssätt där bilen inte längre ges samma utrymme är nödvändigt för att skapa en trivsam stadsmiljö. Håbohus är en av aktörerna i utvecklingen av Bålsta Centrum.

Framförallt under hösten 2015 har vi till Sverige sett en väsentlig ökning av antalet asylsökande flyktingar. Håbo kommun har avtal med migrationsverket om mottagande av flyktingar. Håbohus är ett av verktygen för att tillgodose behovet av bostäder för denna grupp men även för andra grupper som har svårt att själva lösa sin bostadssituation. Bolaget och kommunen har ett samarbete som innebär att kommunen hyr bostäder av bolaget för bostadssociala ändamål. Under 2015 har bolagets direktiv ändrats och andelen kontrakt för bostadssociala ändamål har höjts från fyra till fem procent av bolagets lägenheter.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE forts.

Det ska byggas billiga hyresrätter sägs det ofta. Hyresrätten nämns ofta i termer som billigt boende. Det ligger ett samhällsansvar i att hyresrätten är tillgänglig för grupper som inte är kapitalstarka, t.ex. unga som ska flytta hemifrån. Samtidigt är det skadligt för hyresrättens attraktivitet om det ensidigt marknadsförs för och förknippas med svaga grupper och samhällsansvar. Ett uppdrag för alla aktörer som bygger, äger och förvaltar hyresrätter bör vara att nyansera den bild av hyresrätten som ofta förmedlas genom media och politik. Hyresrätten kan betraktas som det mest exklusiva boendet. När något går sönder lyfter du på luren så kommer någon och fixar, du får nya vitvaror när de gamla är slut. Att marknadsföra hyresrätten som en exklusiv och bekväm boendeform skulle sannolikt öka attraktiviteten för hyresrätten, det är vårt gemensamma ansvar.

För att möta efterfrågan på nya hyresrätter, stärka ekonomin och fortsätta arbetet med att bli en bättre hyresvärd krävs ett strukturerat arbetssätt med tydliga målsättningar. Under våren fattade Håbohus styrelse beslut om en affärsplan med bolagets målsättningar fram till år 2018. Vi är övertygande om att detta kommer att göra oss till en starkare och bättre hyresvärd.

Miljö

Miljö är ett målområde i bolagets affärsplan. Följande målsättningar finns med inom området miljö.

- Mål för egenproduktion av förnyelsebar el
- Mål för energianvändning till uppvärmning
- Mål för miljöledning
- Mål för miljöfordon
- Mål för vattenförbrukning

Tre solcellsanläggningar har installerats och driftsatts. Den totala kapaciteten uppgår till drygt 190 kW och beräknas årligen producera ca 175 000 kWh förnyelsebar el. Med den tidigare solcellsanläggningen på 15 kW, så kommer Håbohus årligen minska koldioxidutsläppen med drygt 19 000 kg (räknat på 100g CO₂/kWh enligt Nordisk Elmix).

Den graddagskorrigerade energibesparingen uppgår till -0,8 % jämfört med år 2014 (mål -0,5 %) vilket motsvarar närmare 88 000 kWh. En stor del av energibesparingen kan härledas till ett optimerat styrsystem för fastigheten Mansängen som nyttjar överskottsvärme och byggnadens träghet. Systemet kommer att ha full effekt under år 2016.

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 antingen kommunal borgens eller pantbrev.

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 26 160 (18 464 tkr). Det positiva resultatet beror till största del på försäljningar av hus i Gillmarkens bostadsområde och Agvägen. Soliditeten var vid årsskiftet 10,6 (9,1) %.

Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 120 205 (114 965) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyreshöjningen som skedde 2015-03-01, övertagande av Dalvägen 5 och Lindegårdsvägen 21 samt ökade lokalintäkter.

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive administration ökade till 48 631 (47 268) tkr. Uppvärmningskostnaderna, en extremt mild höst bidrog till gynnsamma förutsättningar för uppvärmningen av fastigheterna. Den klimatkorrigerade energianvändningen minskade med -0,8% jämfört mot föregående års energianvändning. Två fjärrvärmeuppvärmda fastigheter tillkom från och med januari 2015, vilket påverkat uppvärmningskostnaderna jämfört med år 2014. 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 har minskat jämfört med föregående år, låga elpriser samt beslutet om byte till LED belysning i trapphus på Pomona och Mansängen. Kostnaderna för yttre skötsel har ökat jämfört med budget, främsta orsaken är ökade lönekostnader fler sommarvikarier. Arbetet med snöröjning i egen regi har visat sig vara kostnadseffektivt men även snabbare och säkrare vid snö- eller halkbekämpning. VA-kostnaderna, efter fem års infasning av lägenhetsavgifterna följer en mer normal ökning enligt taxor beslutade av Fullmäktige. Avvikelse för riskkostnaderna är ökade kostnader för skadearbeten för brand och för vattenskadorna en ökning med 350 tkr. Avvikelse för administrationen är främst konsultkostnader i samband med rekrytering och it-tjänster, även datakostnader har ökat. Konsultkostnader i samband med försäljning samt arkitektkostnader i samband med nyproduktion, förstudie diverse energiåtgärder och markanvisningstävlingen är en del som påverkat kostnadsökningen för den övriga kostnader. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt har ökat till 502 (494) kr per m².

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 15 194 (12 821) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt den underhållsplan som ingår i hyresuppgörelsen. Avvikelsen mot budget avser ombyggnaden av Skeppsvägen och LED belysning Mansängen.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2015 ökade till 2 375 (2 292) tkr. Avgiften är det lägsta värdet av 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningarna enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 27 389 (25 316) tkr. Inventarier skrivs av på 5-10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 074 (1 079) tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader är den största enskilda kostnads-posten och svarar för ca 18 (22) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna minskade inkl. borgensavgift med 3 304 (865) tkr avvikelsen beror på bra villkor vid konvertering.

Finansiella intäkter

Räntor på inestående medel är de enda finansiella intäkterna för 2015.

Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar är 75 929 (75 348) tkr. Utgifterna avser ombyggnaden av Skeppsvägen, ombyggnad kontor, upprustning av Pomona samt nyproduktion av Sofielund. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgår till 998 (172) tkr.

Förslag till behandling av vinst

Till årsstämman redovisas följande ansamlade vinst:

Balanserat resultat	14 450 476 kr
Förändring uppskrivningsfond	837 741 kr
Årets resultat	13 347 606 kr
Summa	28 635 823 kr

Styrelsen föreslår att 28 635 823 kr överförs i ny räkning

RESULTATRÄKNING

Not

	1	2015	2014
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	118 764	112 732
Övriga förvaltningsintäkter		1 441	2 233
Summa nettoomsättning		120 205	114 965
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader		-44 090	-43 233
Underhållskostnader		-15 194	-12 821
Fastighetsskatt		-2 419	-2 170
Avskrivningar	3	-27 636	-25 500
Summa fastighetskostnader		-89 339	-83 724
Bruttoresultat		30 866	31 241
<i>Centrala administrations -och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-109	-55
Övriga kostnader	4	-4 541	-4 035
Resultat av försäljning		20 503	15 136
Rörelseresultat	5	46 719	42 287
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 567	-22 068
Borgensavgift		-2 058	-1 860
Resultat efter finansiella poster		26 160	18 464
Bokslutsdispositioner	13	-8 268	-6 084
Skatter	6	-4 544	-2 885
ÅRETS RESULTAT		13 348	9 495

Not

BALANSRÄKNING1 **2015-12-31** **2014-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7 811 390 749 487

Inventarier

8 1 557 915

Pågående ny- och ombyggnader

9 54 535 82 720

867 482 833 122*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10 40 40

Fordringar Håbo kommun

6 018 450

6 058 490**Summa anläggningstillgångar****873 540 833 612****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar

184 126

Övriga fordringar

78 757

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 9 397 1 743

9 659 2 626*Kassa och bank*

40 028 21 958

Summa omsättningstillgångar**49 687 24 584****SUMMA TILLGÅNGAR****923 227 858 196**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 789	1 789
Uppskrivningsfond		23 028	23 866
Reservfond		32 300	32 300
		57 117	57 955
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		15 288	4 955
Årets resultat		13 348	9 495
		28 636	14 450
Summa eget kapital		85 753	72 405
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	13	15 553	7 285
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	14	8 982	9 894
Summa avsättningar		8 982	9 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,16,17	757 113	711 966
Byggekreditiv		-	-
Övriga lån		32 000	32 000
Summa långfristiga skulder		789 113	743 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15,16,17	3 600	3 596
Leverantörsskulder		2 524	7 160
Övriga skulder		7 213	5 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 489	8 346
Summa kortfristiga skulder		23 826	24 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		923 227	858 196
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		86 711	86 711
Ansvarsförbindelser, FASTIGO		138	133

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	46 719	42 287
Avskrivningar	27 745	25 556
Övriga ej likvidpåverkande poster	-20 503	- 15 136
	53 961	52 706

Erhållen ränta	66	105
Erlagd ränta	-20 797	-24 429
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	33 230	28 382

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	-58	156
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-6 975	-2 181
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörsskulder	-4 636	907
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	-1 473	728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 088	27 992

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 929	-75 520
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	28 760	22 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 169	-53 129

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	50 000	75 000
Amortering av skuld	-4 849	-35 250
Ökning / minskning av kortfristiga finansiella skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 151	39 750

Årets kassaflöde	18 070	14 613
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början	21 958	7 345
---------------------------------------	---------------	--------------

Summa likvida medel vid årets slut	40 028	21 958
---	---------------	---------------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2015 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
El	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.

Finansiella instrument**Ränteswappar**

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas 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. Den redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 2	Hyresintäkter	2015	2014
	Bostäder	103 192	99 723
	Vakanser	-488	-856
	Lokaler	14 027	12 006
	Vakanser	-80	-100
	Garage, p-platser mm	2 565	2 357
	Vakanser	-452	-398
	Summa	118 764	112 732

Kontraktsförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr		Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2014-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2015	3 227	27%
	2016	1 589	13%
	2017	1 367	11%
	2018 och senare	5 723	48%
		11 906	100%
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter		98 867	

Kontraktsförfallostruktur, Belopp i tkr		Kontraktsvärde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2015-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2016	1 111	8%
	2017	1 575	11%
	2018	1 774	13%
	2019 och senare	9 487	68%
		19 947	100%
Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter		102 704	

Not 3	Avskrivningar	2015	2014
Fastighetskostnad			
	Inventarier	247	184
	Byggnader	27 389	25 316
	Summa	27 636	25 500
Central administration			
	Inventarier	109	55
	Summa avskrivningar	27 745	25 555

Not 4	Ersättningar till revisorer	2015	2014
Revision			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		184	113
Lekmannarevisorer		-	3
Övriga uppdrag			
Öhrlings Price WaterhouseCoopers		38	64
Totala revisionsersättningar		222	180

Not 5	Personal	2015	2014
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor		5	4
Män		13	13
Totalt		18	17

Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		1 040	938
varav VD		(892)	(845)
Övriga anställda		6 808	5 975
Totala löner och ersättningar		7 848	6 913

Sociala avgifter enligt lag och avtal		2 388	2 081
Pensionskostnader		629	498
varav avseende VD		(96)	(43)
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		10 865	9 492

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

Not 6	Skatt på årets resultat	2015	2014
Uppskjuten skatt, temporär skillnad		913	1 130
Aktuell skatt		-5 457	-4 015
Skatt på årets resultat		-4 544	-2 885
Redovisat resultat före skatt		26 160	18 464
Skatt enligt gällande skattesats 22%		-5 755	-4 062
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-12	-6
Skatteeffekt, avskrivning		-1 094	-1 780
Skatteeffekt, försäljning		404	498
Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond		-10	-4
Avsättning periodiseringsfond		1 819	1 338
Redovisad skattekostnad		-5 457	-4 015

Not 7	Byggnader och mark	2015	2014
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057 233	1 031 927
	Investeringar under året	97 254	56 786
	Försäljning	-10 752	-10 211
	Utrangering	-1 219	-21 270
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 142 516	1 057 233
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-306 143	-305 070
	Försäljning	3 019	3 097
	Utrangering	1 219	21 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 517	-25 439
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-329 422	-306 143
	Ingående uppskrivningar	31 863	33 084
	Återläggning uppskrivning efter försäljning	-230	-143
	Årets avskrivning enligt plan	-1 074	-1 079
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	30 559	31 863
	Ingående nedskrivningar	-33 466	-34 669
	Årets avskrivning enligt plan	1 203	1 203
	Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-32 263	-33 466
	Restvärde enligt plan	811 390	749 487
	Taxeringsvärde för fastigheter	863 914	803 921

Vid värderingen 2015 har Nai 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	1 226 000	953 070
--	------------------	----------------

Not 8	Inventarier	2015	2014
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 710	5 538
	Försäljningar och utrangeringar	-1 072	-
	Investeringar under året	998	172
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 636	5 710
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 795	-4 556
	Försäljningar och utrangeringar	1 072	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-356	-239
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 079	-4 795
	Restvärde enligt plan	1 557	915

Not 9	Pågående ny- och ombyggnader	2015	2014
	Ingående balans	82 720	64 158
	Under året nedlagda kostnader	53 854	18 562
	Under året genomförda omfördelningar	-82 039	-
	Utgående balans	54 535	82 720

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkringspremie	-	1 421
	Försäljning	8 865	-
	Övrigt	531	322
		<u>9 396</u>	<u>1 743</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivningsfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Eget kapital 2013-12-31	1 789	24 707	32 300	5 621
Effekt av byte av redovisningsprincip, övergång till komponentavskrivning				
Justerad ingående balans 2014-01-01				- 1 507
Förändring uppskrivningsfond		-841		841
Årets resultat				9 495
Eget kapital 2014-12-31	1 789	23 866	32 300	14 450
Förändring uppskrivningsfond		-838		838
Årets resultat				13 348
Eget kapital 2015-12-31	1 789	23 028	32 300	28 636

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

Not 13	Obeskattade reserver	2015	2014
	Periodiseringsfond	15 553	7 285

Not 14	Avsättning av skatter	2015	2014
	Uppskjuten skatt	8 982	9 894

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 15 Checkräkningskredit

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kapitalbindning löptid	2015	2014	Räntebindning löptid	2015	2014
< 1 år	361 713	343 242	< 1 år	157 713	275 562
1 - 2 år	181 000	216 320	1 - 2 år	150 000	100 000
2 - 3 år	163 000	101 000	2 - 3 år	198 000	100 000
3 - 4 år	55 000	-	3 - 4 år	95 000	35 000
4 - 5 år	-	55 000	4 - 5 år	60 000	45 000
			5 - 10 år	100 000	106 000
Summa	760 713	715 562	Summa	760 713	715 562

Fördelning av kreditgivare

	2015	2014
Nordea	98 420	189 320
Kommuninvest	353 000	248 000
Sparbanken i Enköping	55 000	55 000
SE-Banken	148 293	117 242
Handelsbanken	106 000	106 000
	760 713	715 562

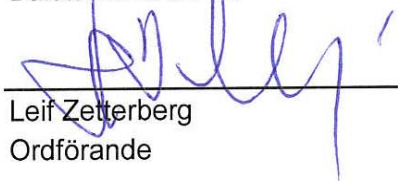
Not 17 Verkligt värde på derivatinstrument som används för försäkringsändamål

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar. Swaparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 515 000 (490 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2015	2014
Ränteswappar	- 20 109	-30 249

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor		1 480	1 652
Förutbetalda hyror		6 217	4 836
Kommunborgen		733	620
Övrigt		2 060	1 238
Summa		10 490	8 346

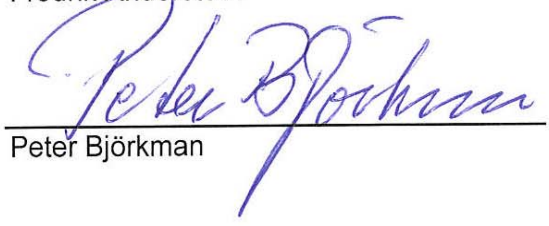
Bålsta 2016-03-03

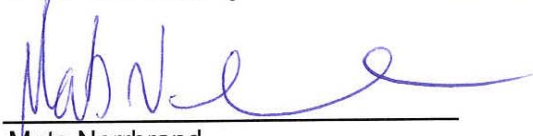

 Leif Zetterberg
 Ordförande


 Björn Fredriksson


 Fredrik Anderstedt


 Sven Olov Dväring


 Peter Björkman


 Mats Norrbrand
 VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-03-03⁴
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ab


 Peter Alm Lindström
 Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Håbohus AB

Granskningsrapport för år 2015

Vi har granskat Håbohus AB:s (org.nr 556463-1694) verksamhet för år 2015.

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 8 april 2016



Bertil Berglund

Lekmannarevisor



Inger Kölestam

Lekmannarevisor



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 8 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012	2011
Ur Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter netto	118 764	112 732	107 790	105 801	102 693
Övriga rörelseintäkter	1 441	2 233	872	1 488	972
Nettoomsättning	120 205	114 965	108 662	107 289	103 665
Driftkostnader	-48 631	-47 268	-43 630	-42 771	-42 483
Underhållskostnader	-15 194	-12 821	-15 927	-13 033	-13 650
Fastighetsskatt	-2 419	-2 170	-2 236	-2 248	-2 210
Avskrivningar	-27 745	-25 555	-24 383	-22 240	-22 162
Jämförelsestörande poster	20 503	15 136	6 005	4 408	4 512
Rörelseresultat	46 719	42 287	28 491	31 405	27 672
Driftnetto exklusive försäljning	53 916	52 706	46 869	49 237	45 322
Ränteintäkter	66	105	214	315	276
Räntekostnader	-20 625	-23 928	-23 063	-24 183	-26 390
Skatter, dispositioner	-12 812	-8 969	-1 280	-598	-400
Årets resultat	-13 348	9 495	4 362	6 940	1 377
Ur Balansräkning, tkr					
Anläggningstillgångar	867 482	833 121	790 412	743 096	754 661
Balansomslutning	923 227	858 196	798 849	766 510	765 128
Eget kapital	85 753	72 405	62 910	58 549	51 609
Räntebärande skulder	792 713	747 562	707 812	682 019	686 516
Fastighetsbestånd					
Antal bostäder	1 315	1 335	1 284	1 290	1 293
Bostadsyta, m ²	87 330	89 109	86 594	87 278	87 698
Lokalyta, m ²	9 118	9 118	8 192	8 192	8 225
Nyckeltal - kr/m²					
Fastigheternas bokförda värden	8 978	8 472	7 672	7 765	7 847
Genomsnittshyra, bostäder	1 144	1 122	1 072	1 064	1 037
Hysesbortfall, bostäder	6	10	7	6	7
Underhåll	156	129	168	136	142
Driftkostnader	502	494	470	456	452
Räntekostnader	211	244	243	253	275
Nyckeltal - %					
Fastigheternas direktavkastning bokfört värde	6,2%	6,3%	6,5%	6,6%	6,0%
Fastigheternas direktavkastning ber. markn. värde	4,4%	5,5%	5,7%	6,3%	
Avkastning på totalt kapital	5,3%	5,1%	3,9%	4,1%	3,6%
Soliditet	10,6%	9,1%	8,1%	7,6%	6,7%
Justerad soliditet, marknadsvärde	29,3%	17,6%	16,2%	11,8%	
Räntetäckningsgrad	261,9%	220,7%	204,1%	204,9%	173,6%
Belåningsgrad	91,4%	89,8%	89,7%	91,9%	91,1%
Överskottsgrad	44,9%	45,8%	43,1%	45,9%	43,7%
Resultat för skatt minus försäljning/nettoomsättning	4,7%	2,9%	-0,3%	2,9%	-2,6%
Genomsnittlig skuldränta brutto	2,79%	3,55%	3,48%	3,71%	3,98%

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 värde 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* övervärde marknadsvärde +0,78* obeskattad reserv/balansomslutning + övervärde 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 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 Vänersborgsvägen Håbovägen	1957 1993	1995	16	18 4	9 4			43 8	973 981	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	962	2 798	60,8	2	129	8	
Bålsta 18:7 Älvkvarnsvägen 24-28	1963	1990	3	3	5			11	1 082	695	63,2	0	0		5
Mansängen 7:2,7:3 Skeppsvägen	1963	2008-16	19	55	31	20		125	1 154	8 421	67,4	2	52		
Mansäng. 6:46/48 Centrum	1967	1991-97	134	116	207	80	5	542	1 119	39 299	72,5	26	3 460	24	12
Bålsta 2:306 Västerhagsvägen	1963	1993	8	3				11	1 147	404	36,7	2	216		
Bålsta 1:24 Pomona 1)	1993		78	49	1			128	1 496	6 464	50,5	1	1 641		
Håbo Spånga 2:5 Kalmarsand	1992		13	16	8	10	1	48	1 156	3 591	74,8	2	1 209		35
Bålsta 2:279 Bålstavägen 29	1983-85		4	5	3			12	996	716	59,7	1	97		
Bålsta 2:195 Bålstv. 27/Stockhv.30	1983		14	10	3	2		29	1 012	1 680	57,9	3	197		
Gillmarken 1:2 Gillmarken 2)	1991				5	9	10	24	915	2 499	104,1	0	0		34
Bålsta 1:176 Pärögränd 3)	2000			15	12			27	1 266	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	1 257	6 030	60,3				
Bålsta1:224 Källvägen 4)	2008		1	11	40	14		66		5 250	79,5	1	133		
Väppeby 7:229 Dalvägen 3, 5	2014			26	26			52	1 648	3 440	66,2				
Väppeby 7:222 Dalvägen 5, 1	2012		18					18		625	34,7	1	915		
Väppeby 6:4 Lindegårdsvägen 21, 1	2009		6					6		242	40,3	1	154		
Totalt			344	404	405	146	16	1 315	1 144	87 330	66,4	47	9 118	35	89

- 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
- 5) 10 lägenheter 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