

# Håbohus Aktiebolag

556463-1694

## Årsredovisning

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad Verkställande direktör i Håbohus AB intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma

2025-04-23.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna vinsten.



Bålsta 2025-05-06

Mats Norrbrand

## Håbohus uppdrag

Håbohus uppdrag är att tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice i Håbo kommun. Vi ansvarar för vår verksamhet även vid onormala förutsättningar, och under 2024 stärker Håbohus sin förmåga att hantera oönskade händelser.

## Marknad och ekonomi

Kostnadsökningarna mattas av under 2024 men stiger ändå totalt sett. Även om räntan sänks så är nivåerna fortfarande högre än när merparten av Håbohus räntesäkringar gjordes för några år sedan. Detta får effekten att räntekostnaden ökar, trots att ränta sjunker. Lönsamhetstappet till följd av de stigande kostnaderna de senaste åren är bruten och lönsamheten kan därför öka

Efterfrågan på lägenheter minskar i Håbo och i närliggande kommuner. Det är färre som söker de objekt som förmedlas, men inga vakanser har uppstått. Framför allt är det efterfrågan på nyproducerade lägenheter med högre hyra som har lägre söktryck.

Resultatet efter finansiella poster för året landar på 29 458 Mkr vilket motsvarar 16,1 % av omsättningen. Soliditeten ökar till 21,7% vilket ligger väl inom spannet för det långsiktiga målet.

## Investeringar

Håbohus fattar beslut om att förvärva fastigheten Ekillå 1:15 i Yttergran för att när marknaden tillåter bygga 8 parhus och 24 lägenheter.

Håbohus investerar i Pomona äldreboende på Plommonvägen 2-4. Plommonvägen 2 är först ut och beräknas vara färdigställt vintern 2025.

Nedre Mansängen ansluts med direktansluten fjärrvärme under hösten 2024.

## Framtidsutsikter

Vi bedömer att vi nu kommit igenom det värsta av det tuffa ekonomiska läge som råddigt de senaste åren. Genom ett särskilt avtal med hyresgästföreningen där vi fokuserat på gemensam ekonomisk målbild har vi tagit gemensamt ansvar för att upprätthålla hyresrätten attraktiv i Håbo kommun. Vi ser framför oss en period med inte riktigt lika höga hyreshöjningar de kommande åren, som för de år som varit.

För möjligheten att nyproducera lägenheter ser vi ingen ljusning. Produktionspriserna bedöms fortfarande som för höga för att Håbohus ska få lönsamhet i ett nyproduktionsprojekt. För att nå nödvändig lönsamhet skulle krävas hyresnivåer som inte är gångbara i Håbo. Investeringsstödet är borttaget, så i dagsläget är det svårt att se hur Håbohus ska kunna producera nya bostäder på marknadsmässiga villkor.

Bålsta februari 2025

Mats Norrbrand

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Styrelse och verkställande direktör för Håbohus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

#### Ägarförhållande och styrelse

Bolaget är helägt av kommunen med säte i Håbo kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen som utses av kommunfullmäktige har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Stefan Bodin, styrelseordförande  
Fredrik Anderstedt  
Ulf Winberg  
Tommy Lövgren  
Ove Fröjd

#### Suppleanter

Peter Björkman  
Sven Rosendahl  
Staffan Wohrne

#### Verkställande direktör

Mats Norrbrand

#### Revisor

KPMG med huvudansvarig revisor  
Susann Eriksson

#### Lekmannarevisor

Bertil Kinnunen

#### Lekmannarevisorssuppleant

Lars Berglund

### Information om verksamheten

#### Verksamhet och Uppdrag

Håbohus AB är ett allmännyttigt bostadsföretag vars uppdrag är att köpa, sälja och äga fastigheter inom Håbo Kommun. Enligt bolagsordningen och de ägardirektiv som fastställdes under 2024, fokuserar bolaget på att bygga, förvalta och hyra ut bostäder, affärslokaler och andra faciliteter. Bolaget ska främja tillgången till bra bostäder och boendeservice i kommunen i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

#### Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet 2024 omfattade Håbohus AB ett fastighetsbestånd om 1558 lägenheter, med en total bostadsyta om cirka 97 306 m<sup>2</sup> samt 12 103 m<sup>2</sup> lokalyta. Bland dessa ingår även 254 lägenheter för gruppboende, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

### **Uthyrning och efterfrågan**

Efterfrågan på hyresrätter har minskat i Håbo under 2024, vilket har resulterat i färre sökande för förmedlade objekt. Trots detta är köerna fortfarande långa för de som tecknar kontrakt, och Håbohus har haft full beläggning utan vakanser. Antalet personer i bostadskön uppgick till cirka 43 000 vid årsskiftet men de allra flesta är inte aktivt sökande. Bolaget har haft mellan 50 och 150 sökande per ledig lägenhet. För att motverka hyresförluster krävs ett mer aktivt arbete i uthyrningsprocessen.

### **Hyrer**

Från den första januari 2024 höjdes hyrorna med 4,67%, vilket är en ökning jämfört med föregående års höjning på 4,55%.

### **Beredskapsarbete och krishantering**

Bolaget har vidareutvecklat sitt beredskapsarbete med en ny krishanteringsplan och utbildning för personalen i stabsmetodik. Stabsplats har inrättats med reservkraft och alternativ värmekälla. Bolaget har också genomfört kontinuitetsplaner för kritiska processer och tagit fram arbetsplaner för sannolika oönskade händelser.

### **Informationssäkerhet**

Ett nytt styrdokument för informationssäkerhet har antagits och implementering pågår för att säkerställa en säker hantering av bolagets informationstillgångar. Åtgärder som genomförts inkluderar utbildning för personalen, riskanalyser och ett stärkt samarbete med extern IT-leverantör.

### **Kvalitetsuppföljning**

Arbetet med att uppnå målen i affärsplanen fortsätter. Måluppfyllelsen rapporteras regelbundet till styrelsen, och bolaget bedömer att de flesta mål kommer att uppnås. Det mest utmanande målen är relaterade till trygghetsfrågor och stadsbyggnadsfrågor där Håbohus är beroende av externa faktorer. Håbohus är miljö- och kvalitetsdiplomerade enligt Svensk miljö- och kvalitetsbas och arbetar kontinuerligt med förbättringar baserade på modellen "planera, genomför och följ upp"

### **Personal**

Bolaget har 20 anställda, varav 15 män och 5 kvinnor, med en åldersfördelning som sträcker sig från 18 år till över 50 år. Under året har rekrytering genomförts för att ersätta en tidigare roll som trädgårdsmästare med en arbetsledartjänst för fastighetsskötare. Bolaget genomför ett systematiskt arbetsmiljöarbete och har också genomfört en personalenkät för att förbättra arbetsmiljön i samråd med arbetstagarerna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Renovering av Pomona**

Renoveringen av äldreboendet på Plommonvägen 2-4 har påbörjats och beräknas vara klart för idrifttagning under våren 2025 (Plommonvägen 2) och senhösten 2025 (Plommonvägen 4). Projektet finansieras genom egna medel efter att Håbohus har ökat likviditeten och investeringen bedöms ha marginell inverkan på soliditeten.

### **Förvärv av fastigheten Ekilla 1:15**

Håbohus har beslutat att förvärva fastigheten Ekilla 1:15 av Håbo kommun. Fastigheten möjliggör en etablering i Yttergran och kommer att utvecklas till en attraktiv boendemiljö med både parhus och flerbostadshus i ett naturskönt område. Projektstarten väntas ske när marknaden är mer gynnsam.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Efter en period med stora kostnadsökningar för räntor, el, värme och VA under 2022 och 2023 bedöms kostnadsutvecklingen ha avtagit under 2024. Trots den pågående kostnadsökningen bedöms bolaget ha återställt lönsamheten och är på väg mot en stabilare ekonomisk framtid. Bolaget har också fortsatt arbetet med att stärka sin beredskap och säkerhet för att hantera framtida risker och osäkerheter i en oroligare omvärld.

Efterfrågan på hyresrätter minskar i Håbo, och bolaget ser en minskad attraktionskraft för nyproduktion på grund av höga hyresnivåer och en låg marknadsförutsättning för nya bostäder. Vidare är det svårt att bedöma när marknaden för nyproduktion återhämtar sig.

### **Användande av finansiella instrument**

Håbohus redovisar finansiella instrument enligt K3 Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan avskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i not men påverkar inte resultaträkningen. Enligt finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränterisker som uppstår i bolaget och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras. Finansverksamheten regleras av företagets finanspolicy, för att minimera ränterisker eftersträvas en spridning av räntepositioner över tiden. Bolaget använder ränteswappar som säkringsinstrument. Som säkerhet för lånen finns kommunal borgen.

#### **Definition:**

Ränterisk Största ekonomiska risken för Håbohus är höjda räntor.

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

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

## Ekonomisk översikt

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 29 458 (25 899) tkr.  
Soliditeten var vid årsskiftet 21,7 (20,1) %.

### Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 176 929 (167 252) tkr. Intäktsökningen beror på hyreshöjningen som skedde 2024-01-01.

### Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive centraladministration ökade till 77 100 (73 000) tkr.

Värmekostnaderna ökade något mot föregående år, Va-kostnaderna har ökat med drygt 3 miljoner på grund av kraftigt höjda taxor.

Elkostnader avviker positivt till följd av lägre kostnader och fortsatt driftoptimering. Sophantering avviker positivt då kostnader för källsortering övergått till kommunen. Riskkostnader avviker positivt då vi har haft mindre omfattande skador i lägenheterna jämfört med föregående år. Administrationen ökar, löner, pensionskostnader och konsultkostnader ökar, samt ökade kostnader för dataprogram kopplade till projekt har påverkat kostnaderna. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt ökar till 707(668) kronor per m<sup>2</sup>.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 12 715 (14 905) tkr.

### Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2024 uppgick till 2 530 (2 547) tkr. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 630 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

### Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 38 788 (37 993) tkr. Inventarier skrivs av på 5 - 10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 046 (1 046) tkr.

### Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 15 (8) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 3 438 (1 694) tkr. Ökningen beror på det höga ränteläget.

### Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2024.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar var 25 654 (23 992) tkr. Större investeringar under året var renovering av Pomona, byte av fläktar och fjärrvärme i Mansängen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgick till 0 (0) tkr.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	178 339 952 kr
Förändring uppskrivningsfond	831 153 kr
Årets resultat	19 109 511 kr
Summa	198 280 616 kr

Styrelsen föreslår att 198 280 616 kr överförs i ny räkning.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024	2023
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	176 929	167 252
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>176 929</u>	<u>167 252</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-71 718	-67 519
Underhållskostnader	5	-12 715	-14 905
Fastighetsskatt/avgifter		-2 530	-2 549
Avskrivningar	3	-39 290	-38 495
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-126 253</u>	<u>-123 468</u>
<b>Bruttoresultat</b>		50 676	43 785
<i>Centrala administrations - och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-305	-306
Övriga rörelsekostnader	4, 5	-5 404	-5 477
Övriga rörelseintäkter	6	5 775	6 814
<b>Rörelseresultat</b>		50 741	44 816
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 047	975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 327	-17 086
Borgensavgift		-3 002	-2 806
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		29 458	25 899
Bokslutsdispositioner	7	-4 476	-1 930
Skatt på årets resultat	8	-5 872	-5 107
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		19 110	18 862

**BALANSRÄKNING**

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

1 157 698

1 193 999

Inventarier

10

982

1 790

Pågående nyanläggningar

11

23 562

395

1 182 2421 196 185*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

12

40

40

Fordringar Håbo kommun

6 018

6 018

6 0586 058**Summa anläggningstillgångar**

1 188 301

1 202 243

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och kundfordringar

1 638

1 040

Skattefordran

5 694

0

Övriga fordringar

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

725

554

8 0561 594*Kassa och bank*

76 356

59 198

**Summa omsättningstillgångar**

84 413

60 792

**SUMMA TILLGÅNGAR**

1 272 714

1 263 035

**BALANSRÄKNING**

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

14

1 789

1 789

Uppskrivningsfond

15

16 363

17 194

Reservfond

32 300

32 300

50 45251 283*Fritt eget kapital*

Balanserad resultat

179 171

159 478

Årets resultat

19 110

18 862

198 281178 340**Summa eget kapital****248 733****229 623****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

35 641

31 165

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

16

12 655

11 106

Avsättning till pension

472

277

**Summa avsättningar**13 12711 383**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

17,18,19

704 000

676 000

Checkkredit

17

0

0

Övriga lån

32 000

32 000

**Summa långfristiga skulder**736 000708 000**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

13 634

5 861

Skatteskuld

0

1 560

Övriga skulder

4 082

1 874

Övriga skulder till kreditinstitut

18

205 000

253 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

16 498

20 568

**Summa kortfristiga skulder**239 214282 863**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

1 272 714

1 263 035

Not

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

		Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
		Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>		<b>1 789</b>	<b>18 025</b>	<b>32 300</b>	<b>158 647</b>
Årets resultat					<b>18 862</b>
Förändring uppskrivningsfond	15		-1 046		1 046
Skatteeffekt	8		215		-215
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>		<b>1 789</b>	<b>17 194</b>	<b>32 300</b>	<b>178 340</b>
Årets resultat					<b>19 110</b>
Förändring uppskrivningsfond	15		-1 046		1 046
Skatteeffekt	8		215		-215
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>		<b>1 789</b>	<b>16 363</b>	<b>32 300</b>	<b>198 281</b>

**KASSAFLÖDESANALYS****2024****2023****Indirekt metod****Den löpande verksamheten**

Resultat före finansiella poster	50 740	44 816
Avskrivningar	39 596	38 801
Nedskrivning	0	0
Övriga ej likvidpåverkande poster/ försäljning	195	0
	<u>90 531</u>	<u>83 617</u>

Erhållen ränta	2 047	975
Erlagd ränta	-23 478	-18 969
Betald skatt	-10 017	-5 817
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	<u>59 083</u>	<u>59 806</u>

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	-598	-418
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-171	1 999
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörsskulder	7 773	-305
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	-3 275	4 737
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>62 812</u>	<u>65 819</u>

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 654	-12 478
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-25 654</u>	<u>-12 478</u>

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	-20 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-20 000</u>	<u>0</u>

**Årets kassaflöde** 17 158 53 341

Likvida medel vid årets början 59 198 5 859

Summa likvida medel vid årets slut 76 356 59 198

## Noter

### Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 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.

Om bedömt marknadsvärde med ett väsentligt belopp understiger bokfört värde ska fastigheten skrivas ner till det bokförda värdet.

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.

## **Intäkter**

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

## **Finansiella instrument**

### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader resultatförs i den period den hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal.

### **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.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

## **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.

### **Avsättningar**

Avsättningar görs när det finns legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Ersättning till anställda**

Ersättningar till anställda kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Offentliga bidrag**

För räkenskapsåret som avslutades 2024-12-31, har Håbohus AB inte mottagit offentliga bidrag.

## **Kassaflöderedovisning**

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Bedömning av värdet av bolagets fastighetsbestånd är föremål för prövning kontinuerligt och är en väsentlig fråga för bolaget. För att bedöma värdet på bolagets fastighetsbestånd utför bolaget årligen en värdering i värderingsprogrammet Datscha. Värderingsinstitut som Svefa tillhandahåller för orten marknadsmässiga direktavkastningskrav som underlag för värderingen. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna prövas individuellt och justeras vid behov. Bokslutsvärderingen för år 2024 har granskats av en auktoriserad fastighetsvärderare på SVEFA som intygat rimligheten i genomförd värdering. Värderingen visar på ett sammantaget övervärde i fastighetsbeståndet. Inga nedskrivningar har aktualiserats.

Not 2	Hyresintäkter	2024	2023
	Bostäder	148 325	140 281
	Vakanser	-503	-257
	Lokaler	24 430	22 866
	Vakanser	-77	-67
	Garage, p-platser mm	5 424	4 944
	Vakanser	-670	-515
	Summa	176 929	167 252

2025050907358

### Kontraktförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktförfallostruktur	Belopp i tkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2023-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2024	9 844	43%
	2025	2 560	11%
	2026	1 752	8%
	2027 och senare	8 710	38%
		22 866	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 140 281

Kontraktförfallostruktur	Belopp i tkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2024-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2025	8 764	36%
	2026	3 121	13%
	2027	1 894	8%
	2028 och senare	10 652	44%
		24 430	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 148 325

Not 3	Avskrivningar	2024	2023
<i>Fastighetskostnad</i>			
	Inventarier	503	503
	Byggnader	38 788	37 993
	Summa	39 290	38 496
<i>Central administration</i>			
	Inventarier	306	306
	Summa avskrivningar	39 596	38 801

<b>Not 4</b>	<b>Ersättningar till revisorer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revision			
KPMG AB		86	116
Lekmannarevisorer		0	3
<b>Totala revisionsersättningar</b>		<b>86</b>	<b>119</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda			
Kvinnor		5	6
Män		15	13
<b>Totalt</b>		<b>20</b>	<b>19</b>
Antal ordinarie styrelseledarmöter per den 31 december			
Kvinnor		0	0
Män		5	5
		<b>5</b>	<b>5</b>

Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		1 497	1 415
varav VD		(1 369)	(1 216)
Övriga anställda		9 936	9 387
<b>Totala löner och ersättningar</b>		<b>11 432</b>	<b>10 805</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal		3 583	3 341
Pensionskostnader		1 622	1 379
varav avseende VD		( 402 )	( 402 )
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		<b>16 638</b>	<b>15 525</b>

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

<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsintäkter		5 775	6 814

<b>Not 7</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förändring av periodiseringsfond			
Årets återföring av tidigare avsättning		0	3 816
Årets avsättning		-4 476	-5 745
<b>Summa</b>		<b>-4 476</b>	<b>-1 930</b>

Not 8	Skatt på årets resultat	2024	2023		
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	-1 549	-1 557		
	Aktuell Skattekostnad	-4 324	-3 350		
	Summa skatt	<b>-5 872</b>	-4 907		
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
		<b>Procent</b>	<b>2024</b>	<b>Procent</b>	<b>2023</b>
	Redovisat resultat före skatt		29 458		25 899
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-20,6	-6 068	-20,6	-5 335
	Skatteeffekt, ej bokförda kostnader, skattemässigt av	-0,29	-86	0,53	137
	Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-0,11	-33	-0,01	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	4,85	1 430	5,48	1 419
	Skatteeffekt, uppräkningsfond vid återföring	0	0	-0,18	-47
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-0,57	-168	-0,45	-117
	Ränteintäkter, skattefria	0,01	3	0	0
	Negativt räntenettoavdrag	4,19	1 234	0	0
	Avsättning, periodiseringsfond	3,13	922	1,53	397
	Skatt hänförlig till tidigare år	-5,29	-1 558	0	0
	<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-14,68</b>	<b>-4 324</b>	<b>-13,70</b>	<b>-3 550</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024	2023		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 768 259	1 746 727		
	Investeringar under året	2 488	33 131		
	Försäljning/Utrangerad	0	-11 599		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 770 746	1 768 259		
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-583 399	-546 135		
	Försäljning/Utrangerad	0	0		
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 742	-37 264		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-621 140	-583 399		
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616		
	Uppskrivningar under året	0	0		
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 983	-20 936		
	Årets avskrivning enligt plan	-1 047	-1 047		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 029	-21 983		
	Utgående uppskrivningar	20 586	21 633		
	Ingående nedskrivning	-12 494	-12 807		
	Återföring nedskrivningar	0	313		
	Utgående ackumulerade nedskrivningar netto	-12 494	-12 494		
	Restvärde enligt plan	1 157 698	1 193 999		
	Vid värderingen har Svefas direktavkastningskrav i Datscha varit utgångspunkt. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer, och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.				
	<b>Beräknat marknadsvärde, förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 057 000</b>	<b>2 035 000</b>		

<b>Not 10</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 649	7 752
	Försäljningar och utrangeringar	0	-103
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 649	7 649
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 859	-5 155
	Försäljningar och utrangeringar	0	103
	Årets avskrivningar enligt plan	-808	-808
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 667	-5 859
	Restvärde enligt plan	982	1 790

<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ingående balans	395	9 452
	Under året nedlagda kostnader	25 654	33 131
	Under året genomförda omfördelningar	-2 488	-42 188
	<b>Utgående balans</b>	<b>23 562</b>	<b>395</b>

<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40

<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Övrigt	725	554
		725	554

#### **Not 14 Eget kapital**

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

<b>Not 15</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ingående uppskrivningar	17 194	18 025
	Förändring uppskrivningsfond	-831	-831
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	16 363	17 194

<b>Not 16</b>	<b>Uppskjutna skatteskulder</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Uppskjutna skatter	12 655	11 106

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.

<b>Not 17</b>	<b>Checkräkningskredit</b>
---------------	----------------------------

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

<b>Not 18</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>
---------------	------------------------------------

<b>Fastighetslån</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdag	205 000	253 000
Förfallotidpunkt, 1- 5 år från balansdag	704 000	676 000
Summa	909 000	929 000

<b>Förfalloprofil -Räntebindning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nedan framgår bolagets förfalloprofil avseende räntebindning		
Inom 1år	311 000	369 000
Inom 1-2 år	100 000	100 000
Inom 2-3 år	100 000	100 000
inom 3-4 år	100 000	100 000
inom 4-5 år	188 000	100 000
Inom 5-10 år	110 000	160 000
Summa	909 000	929 000

Bolaget har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför 205 000 tkr i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas under året.

<b>Not 19</b>	<b>Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål</b>
---------------	--

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswapar. Swaparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkerhetsredovisas. Volymen löpande ränteswapar uppgick vid årsskiftet till 600 000 ( 600 000) tkr.

	<b>Verkligt värde</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteswapar	-14 444	-21 253

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor		2 419	3 072
Förutbetalda hyror		10 737	13 613
Övrigt		3 342	3 882
Summa		16 498	20 568

Not 21	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGO		212	209

Bålsta 2025-03-13



Stefan Bodin  
Styrelseordförande



Tommy Lövgren



Fredrik Anderstedt



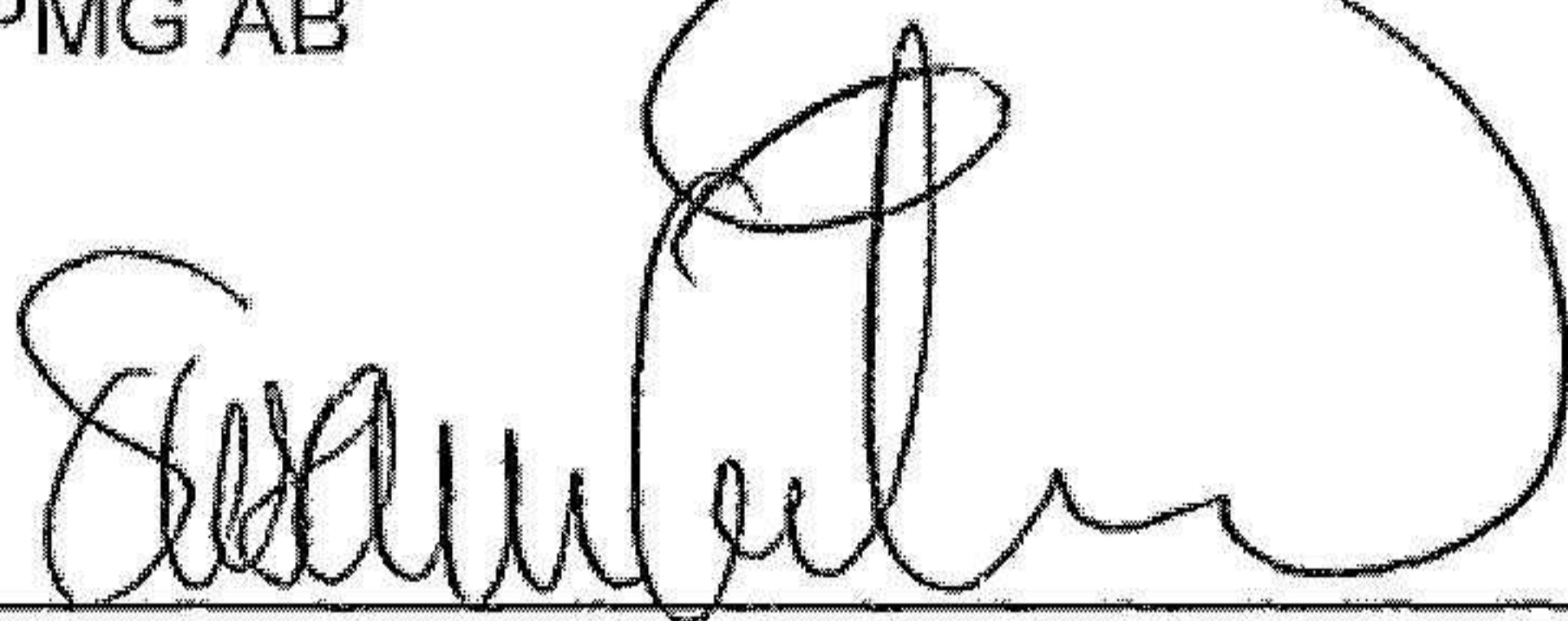
Rasmus Kraftelid



Ulf Winberg


Mats Norrbrand  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-03-27  
KPMG AB



Susann Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Håbohus Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Håbohus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Håbohus Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Håbohus Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 27 mars 2025

KPMG AB



Susann Eriksson

Auktoriserad revisor