

# Håbohus AB

556463-1694

## Årsredovisning

### 2022

## Uppdrag

Håbo kommun äger Håbohus för att tillgodose behovet av bra bostäder och god boendeservice. Behovet av bostäder är stort och ett viktigt uppdrag för Håbohus är att bidra med nya bostäder för en växande befolkning. Håbohus är en långsiktig fastighetsägare, därför arbetar vi med robusta lösningar i vår nyproduktion och en hög nivå på underhåll i våra befintliga bostadsområden. Detta klarar vi tack vare en god ekonomi.

## Marknad och ekonomi

Trots stor osäkerhet på marknaden är efterfrågan på Håbohus lägenheter stark med ofta flera hundra sökande per förmedlad lägenhet. Omsättningen ligger kvar på låga nivåer (8,7%).

Vi ser ökade kostnader inom flera områden under året, dock har de inte fått fullt genomslag ännu. Framförallt är det elkostnaderna som stiger, men även höjd styrränta börjar få genomslag på de finansiella kostnaderna. Resultatet efter finansiella poster för året landar på 13,5 Mkr vilket motsvarar 8,5% av omsättningen. Soliditeten ökar till 18,9% vilket är 1,1 procentenheter under det långsiktiga målet för bolaget.

## Investeringar

Vi slutför projektet i Skokloster med inflyttning i december 2022. 22 lägenheter i varierande storlekar, en vårdcentral, en pizzeria och en matvarubutik är nu tillförda samhället i Skokloster. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda. Håbohus går före och visar att det finns en marknad även i Skokloster. Vi tar ansvar i hela Håbo.

Utöver investering i nyproduktion investerar Håbohus i ny fjärrvärme i vårt största bostadsområden Mansängen. 330 lägenheter får ny, direktansluten fjärrvärme som ger oss bättre förutsättningar i vårt framtida energiarbete. Totalt investeras 60 456 Tkr under 2022.

## Slutförd affärsplan

Flertalet av målen i affärsplanen för perioden 2018 – 2022 uppnås. Håbohus har bland annat:

- Säkerställt möjligheten till reservkraft i våra vårdboenden.
- Kvalitetsdiplomerats som komplement till miljödiplomeringen.
- Utökat produktionen av solcellsel och infört gårdsnära källsortering i flertalet områden.
- Färdigställd ett särskilt boende för äldre i Håbo kommun.

Arbetet med att ta fram ny affärsplan för perioden 2023 - 2026 har påbörjats under året.

## Utsikter

Utöver de stigande kostnaderna i nyproduktion ser vi stigande kostnader inom alla delar av förvaltningen. El, fjärrvärme, VA och räntor är stora poster som ökar i oroande takt. Vi ser framför oss en period av kraftigt minskad lönsamhet eftersom dessa kostnader inte till fullo kan hämtas hem genom höjd hyra. Håbohus kommer behöva jobba med att sänka kostnaderna och öka intäkterna för att anpassa sig till ett nytt ekonomiskt läge. Det blir tuffare en tid framöver, men den ekonomiska styrka som byggts upp ger oss bra förutsättningar för att klara även tuffare tider.

Bålsta februari 2023

Mats Norrbrand

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Håbohus AB org. nr. 556463-1694, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2022

### Ägarförhållande 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

Christian Nordberg, styrelseordförande  
Fredrik Anderstedt  
Gustav av Jochnick  
Ann-Sofie Borg  
Sven-Olov Dväring

#### Suppleanter

Peter Björkman  
Ralf Abrahamsson  
Stefan Bodin

Verkställande direktör  
Mats Norrbrand

Revisor  
KPMG med huvudansvarig revisor  
Susann Eriksson

Lekmannarevisor  
Inger Kölestam

Lekmannarevisorssuppleant  
Lars Berglund

## Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

### Verksamhet

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

### Syfte/ändamål

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

### Fastighetsbestånd

Antalet ägda lägenheter uppgick vid årets slut till 1 558 med en bostadsyta om cirka 97 306 m<sup>2</sup> samt cirka 12 103 m<sup>2</sup> lokalyta. I lägenhetsbeståndet ingår 254 bostäder för grupp-, äldreboende och särskilt boende samt 66 lägenheter med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

MW

## Uthyrning

Uthyrningen är fortsatt stabil, omsättningen har minskat något och ligger på cirka 8,7 (8,8) % under hela året. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor oavsett lägenhetsstorlek. Antalet bostadssökande uppgick vid årsskiftet till cirka 20 200 personer. De flesta i bostadskön söker inte aktivt för tillfället, dock har vi vanligtvis mellan 200 - 600 sökande per förmedlad lägenhet.

## Hyror

Hyrorna höjdes med 1,39 (1,29) % från februari 2022. Normalt tillämpar Håbohus en differentierad hyressättning men för 2022 höjdes hyran lika mycket över hela beståndet.

## Unika händelser

### Inflyttning Skokloster

Vårt första nyproduktionsprojekt utanför tätorten Bålsta färdigställs. I december 2022 flyttar hyresgästerna in i de 22 lägenheterna. Ettor, tvåor och treor i varierande storlek och läge ger en bra mix och samtliga lägenheter hyrs utan större ansträngning, mestadels till personer som redan bor i Skokloster. En vårdcentral, en matvarubutik och en pizzeria ger en bra mix mellan boende och verksamheter, ett uppskattat tillskott i Skokloster. Håbohus är en samhällsbyggare och detta projekt gör det tydligare än någonsin.

### Fjärrvärme Mansängen

Moderniseringen av fjärrvärmenätet i Mansängen inleds. Det gamla nätet ersätts av ny, direktanslutet fjärrvärme där varje byggnad får egen undercentral. Genom detta projekt förbättrar vi våra möjligheter att optimera energianvändningen i drygt 300 av våra lägenheter.

### Ny organisation

Håbohus ändrar organisationen från och med 1 december 2022. Driftavdelningen upphör som egen avdelning och införlivas i förvaltningen med syftet att förbättra samordningen. Rekrytering av förvaltningschef är genomförd och rekrytering av drift- och underhållsledare pågår i skrivande stund. Bolaget ser möjligheter att utveckla verksamheten inom dessa områden.

## Uppföljning kvalitet

### Kvalitet

Håbohus genomför en stor kundenkät där hyresgästerna betygsätter Håbohus som hyresvärd. Områden som mäts är t.ex kundbemötande, snöröjning, trygghet och trivsel samt inomhusklimat. Med ett NKI på 77 visar vi att vi överlag är en hyresgäst som uppskattas av våra hyresgäster, och att vi är ett långsiktigt seriöst bostadsbolag.

MW

## Väsentliga personalförhållanden

Håbohus har 20 personer anställda, 15 män och 5 kvinnor.

Åldersfördelningen är följande;

Åldersgrupp 18–30 år 1 stycken

Åldersgrupp 31–40 år 3 stycken

Åldersgrupp 41–50 år 6 stycken

Åldersgrupp 50 år 10 stycken

Av de anställda har 4 högskoleutbildning. Under året har en rekrytering skett. Nya tjänsten förvaltningschef ersätter den tidigare rollen fastighetschef. Vid årsskiftet är tjänsten som drift- och underhållsledare vakant, rekrytering av den tjänsten pågår. Vid introduktion av nyanställda följer bolaget den introduktionsplan som anges i arbetsmiljöpolicyn, som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Håbohus följer utvecklingen i samhället och ser följande förväntade utveckling.

### Säkerhet och robusthet

Det oroliga omvärldsläget drabbar alla mer eller mindre. Risken för avsiktliga störningar mot Sveriges infrastruktur ökar när Sveriges inleder processen för anslutning i Nato. Det tuffa energiläget gör att risken för störningar i elnätet inte kan uteslutas. Samhället som helhet behöver rustas för att klara den nya omvärld som nu tar form.

### Tuffare ekonomiskt läge

Hyran för 2023 höjs i två steg med totalt 4,55%. Detta är en historiskt hög nivå, men ändå inte tillräckligt för att täcka kostnadsökningar från framför allt el, värme och räntor. Tyvärr ser vi inget som tyder på att behovet av hyreshöjning för nästa år blir mindre. Vi har en ny ekonomisk verklighet att förhålla oss till, och hyran måste anpassas till detta för att Håbohus ska klara sitt åtagande över tid. Mindre marginaler för hyresgäster och hushållen i stort minskar konsumtionen och arbetslösheten kommer troligen stiga. Många kommer få det tuffare ekonomiskt under överskådlig tid.

### Ökad bostadsbehov och minskat byggande

Många sökande per förmedlat objekt visar på en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter hos Håbohus. Det behövs fler hyresrätter för att mätta marknaden. Ökande produktionskostnader och uteblivet investeringsstöd gör att Håbohus kommer få svårt att nyproducera lägenheter under överskådlig tid. Med ökande bostadsbrist minskar funktionaliteten och rörligheten på bostadsmarknaden då fler håller kvar i det de har. Kombinationen av ökad bostadsbehov och minskat bostadsbyggande är en olycklig kombination som riskerar att skapa ett växande samhällsproblem.

MW

### 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 ränteswapar 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 13 517 (22 306) tkr. Det minskade resultatet beror på nedskrivning av en fastighet.

Soliditeten var vid årsskiftet 18,9 (18,1) %.

#### Intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 159 129 (146 088) tkr. Intäktsökningen beror bl. a på hyreshöjningen som skedde 2022-02-01, helt år med Västerhagsvägen 17 samt 1 månaders hyra för det nya boendet i Skokloster.

#### Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive centraladministration ökade till 71 230 (63 167) tkr

Omflyttningen har minskat något jämfört med 2021. Kostnaderna ökar fortfarande för varje omflyttning då det krävs större åtgärder med bland annat byte av vitvaror, bygg- och målningsarbeten. Elkostnaderna har ökat kraftigt jämfört med föregående år, orsaken är höga elpriser. Kostnaderna för reparation ökar jämfört med budget, främsta orsaken är att kostnaderna vid lägenhetsbyten ökar. Avvikelserna på riskkostnader är främst ökade kostnader för skadearbeten. Fastighetsskatten minskade mot föregående år då en fastighet har omvärderats till serviceenhet. Administrationen ökar, löner och pensionskostnader ökar, även telefoni har påverkat kostnaderna. Driftkostnaderna exklusive underhåll och fastighetsskatt ökar till 651 (609) kronor per m<sup>2</sup>.

MW

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgick till 16 496 (15 080) tkr. Underhållsarbetet har i stort följt underhållsplanen. Större åtgärder som byte av tak på Pärongränd, hissbyte på Pomona och Köpmangården, målning av fönster i Kalmarsand.

### Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för 2022 minskade till 2 447 (2 573) tkr då en fastighet har omvärderats till serviceenhet. Nyproduktion av bostäder är helt avgiftsbefriade första 15 åren. Avgiften är det lägsta värdet av 1 519 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet per taxeringsenhet.

### Avskrivningar

Håbohus tillämpar avskrivningar enligt komponentmetoden på byggnader, avskrivningarna uppgick till 37 454 (37 478) tkr. Inventarier skrivs av på 5 - 10 år. Avskrivningar på uppskrivningar har skett med 1 046 (1 046) tkr.

### Nedskrivning

Skokloster skrivs ner till följd av oförutsägbara kostnadsökningar samt en avmattad fastighetsmarknad.

### Finansiella poster

Finansiella kostnaderna svarar för ca 8 (6) % av rörelsens totala kostnader. Räntekostnaderna ökade inkl. borgensavgift med 1 694 (349) tkr. Ökningen beror på refinansiering av 3 lån till högre ränta.

### Finansiella intäkter

Räntor och avkastning på inestående medel är de finansiella intäkterna för 2022.

### Investeringar

Årets investeringar i byggnader och anläggningar var 60 456 (93 392) tkr. Större investeringar under året var färdigställandet av nyproduktionen i Skokloster, samt anslutningsavgift för fjärrvärme i Mansängen. Ny- och ersättningsinvesteringar i inventarier, verktyg och maskiner uppgick till 0 (2 014) tkr.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	138 237 380 kr
Förändring uppskrivningsfond	831 153 kr
Årets resultat	19 577 862 kr
Summa	158 646 395 kr

Styrelsen föreslår att 158 646 395 kr överförs i ny räkning.

*MW*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
	1		
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hysesintäkter	2	159 129	146 088
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>159 129</b>	<b>146 088</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	5	-66 048	-58 283
Underhållskostnader	5	-16 496	-15 080
Fastighetsskatt/avgifter		-2 447	-2 573
Avskrivningar	3	-37 996	-38 112
Nedskrivning		-12 807	
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-135 794</b>	<b>-114 048</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23 335</b>	<b>32 040</b>
<i>Centrala administrations - och försäljningskostnader</i>			
Avskrivningar	3	-306	-213
Övriga rörelsekostnader	4, 5	-5 182	-4 884
Övriga rörelseintäkter	6	5 392	3 393
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 239</b>	<b>30 336</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 937	-5 307
Borgensavgift		-2 789	-2 725
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 517</b>	<b>22 306</b>
Bokslutsdispositioner	7	11 530	1 655
Skatt på årets resultat	8	-5 470	-5 087
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 578</b>	<b>18 874</b>

2023060911073

MW



# BALANSRÄKNING

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023060911075

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

14

1 789

1 789

Uppskrivningsfond

15

18 025

18 857

Reservfond

32 300

32 300

52 114

52 946

#### Fritt eget kapital

Balanserad resultat

139 069

119 364

Årets resultat

19 578

18 874

158 646

138 237

**Summa eget kapital**

**210 761**

**191 183**

### Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

29 236

40 766

### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

9 550

10 072

Avsättning till pension

248

202

**Summa avsättningar**

9 798

10 274

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17,18,19

929 000

929 000

Checkkredit

17

0

0

Övriga lån

32 000

32 000

**Summa långfristiga skulder**

961 000

961 000

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 166

20 167

Skatteskuld

3 827

2 264

Övriga skulder

932

864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

15 882

12 057

**Summa kortfristiga skulder**

26 808

35 353

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 237 603**

**1 238 575**

MN

Not

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2023060911076

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 789</b>	<b>19 688</b>	<b>32 300</b>	<b>118 532</b>
Årets resultat				<b>18 874</b>
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	215		-215
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 789</b>	<b>18 857</b>	<b>32 300</b>	<b>138 238</b>
Årets resultat				<b>19 578</b>
Förändring uppskrivningsfond	15	-1 046		1 046
Skatteeffekt	8	215		-215
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 789</b>	<b>18 025</b>	<b>32 300</b>	<b>158 647</b>

*MN*

## KASSAFLÖDESANALYS

2022

2021

### Indirekt metod

#### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	23 239	30 336
Avskrivningar	38 302	38 326
Nedskrivning	12 807	
Övriga ej likvidpåverkande poster/ försäljning	-	-
	<u>74 349</u>	<u>68 661</u>

Erhållen ränta

5 3

Erlagd ränta

-8 514 -8 159

Betald skatt

-4 429 -3 202

Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital

61 410 57 304

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:

Ökning(-) / minskning(+) av kundfordringar	4	-189
Ökning(-) / minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	1 066	3 522
Ökning(+) / minskning(-) av leverantörsskulder	-14 001	54
Ökning(+) / minskning(-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	2 727	57
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>51 206</u>	<u>60 748</u>

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-60 456	-93 392
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-60 456</u>	<u>-93 392</u>

#### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	46 742
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>46 742</u>

**Årets kassaflöde**

**-9 250 14 098**

**Likvida medel vid årets början**

**15 108 1 010**

**Summa likvida medel vid årets slut**

**5 859 15 108**

2023060911077

MN

## Noter

### Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2022 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.

## **Intäkter**

Hysesintäkter 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 resultat förs 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.

## **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.

## **Kassaflöderedovisning**

### **Kassaflödesanalys**

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

## **Uppskattningar och bedömningar**

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

För att bedöma värdet på bolagets fastighetsbestånd utför bolaget årligen en värdering i ett program som heter Värderingsdata, där Svefas direktavkastningskrav varit utgångspunkt för beräkning. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna prövas individuellt och justeras vid behov. Värderingen visar på ett övervärde i fastighetsbeståndet, varför ingen nedskrivning har aktualiserats.

2023060911080

Not 2	Hyresintäkter	2022	2021
	Bostäder	134 674	126 077
	Vakanser	-135	-7
	Lokaler	21 098	16 762
	Vakanser	-9	-37
	Garage, p-platser mm	3 703	3 526
	Vakanser	-202	-232
	Summa	159 129	146 088

### Kontraktförfallostruktur

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de avses tillhöra.

Kontraktförfallostruktur	Belopp i tkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2021-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2022	2 407	14%
	2023	7 564	45%
	2024	2 511	15%
	2025 och senare	4 280	26%
		16 762	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 126 077

Kontraktförfallostruktur	Belopp i tkr	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Hyreskontraktens löptider per 2022-12-31			
Lokalhyreskontrakt	2023	2 267	11%
	2024	7 795	37%
	2025	2 671	13%
	2026 och senare	8 365	40%
		21 098	100%

Bostäder tillsvidareavtal, hyresintäkter 134 674

Not 3	Avskrivningar	2022	2021
<i>Fastighetskostnad</i>			
	Inventarier	542	634
	Byggnader	37 454	37 478
	Summa	37 996	38 112
<i>Central administration</i>			
	Inventarier	306	213
	Summa avskrivningar	38 302	38 326

MN

<b>Not 4</b>	<b>Ersättningar till revisorer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revision			
KPMG		158	80
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		-	-
Lekmannarevisorer		4	6
Övriga uppdrag			
KPMG		-	-
Totala revisionsersättningar		162	86
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till			
Kvinnor		5	5
Män		15	15
Totalt		20	20
Löner och ersättningar har uppgått till			
Styrelse och VD		1 345	1 259
varav VD		(1178)	(1121)
Övriga anställda		9 253	8 985
Totala löner och ersättningar		10 598	10 244
Sociala avgifter enligt lag och avtal		3 186	3 151
Pensionskostnader		1 154	1 213
varav avseende VD		( 388 )	( 372 )
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		14 938	14 608
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>2022</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsintäkter		5 392	3 393
<b>Not 7</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förändring av periodiseringsfond			
Återförande avsättning 2016		21 226	8 268
Årets avsättning		-9 695	-6 613
Summa		11 530	1 655

MN

2023060911082

Not 8	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Uppskjuten skatt, temporär skillnad	522	-1 000
	Aktuell Skatt	-5 992	-4 087
	Skatt på årets resultat	-5 470	-5 087
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Redovisat resultat före skatt	26 324	22 306
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-5 424	-4 595
	Skatteeffekt, ej bokförda kostnader, skattemässigt avdrag	1 009	963
	Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
	Skatteeffekt, avskrivning	1 106	37
	Skatteeffekt, uppräknings p-fond vid återföring	-262	-102
	Skatteeffekt, schablonränta på periodiseringsfond	-42	-44
	Avsättning, periodiseringsfond	-2 375	-341
	<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 992</b>	<b>-4 087</b>
Not 9	Byggnader och mark	2022	2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 665 442	1 511 049
	Investeringar under året	81 279	154 393
	Försäljning/Utrangerad	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 746 721	1 665 442
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-509 727	-473 296
	Försäljning/Utrangerad	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 408	-36 431
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-546 135	-509 727
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Uppskrivningar under året	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 616	43 616
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 889	-18 842
	Årets avskrivning enligt plan	-1 047	-1 047
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 936	-19 889
	Utgående uppskrivningar	22 680	23 727
	Ingående nedskrivning	-	-
	Årets nedskrivningar	-12 807	-
	Restvärde enligt plan	1 210 460	1 179 442
	<b>Taxeringsvärde för fastigheter</b>	<b>1 662 354</b>	<b>1 300 758</b>
	Vid värderingen har Svefas direktavkastningskrav i Värderingsdata 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>1 697 000</b>	<b>1 816 000</b>

MN

<b>Not 10</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	5 738
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Investeringar under året	0	2 014
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 752	7 752
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 306	-3 458
	Försäljningar och utrangeringar	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-848	-848
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 155	-4 306
	Restvärde enligt plan	2 598	3 446
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående balans	30 276	93 292
	Under året nedlagda kostnader	9 452	30 276
	Under året genomförda omfördelningar	-30 276	-93 292
	<b>Utgående balans</b>	<b>9 452</b>	<b>30 276</b>
<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Husbyggnadsvaror (ek. förening)	40	40
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Övrigt	2 429	1 765
		2 429	1 765
<b>Not 14</b>	<b>Eget kapital</b>		
	Aktiekapitalet består av 1 789 aktier med kvotvärde 1 000 kronor.		
<b>Not 15</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående uppskrivningar	18 856	19 688
	Förändring uppskrivningsfond	-831	-832
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	18 025	18 856

MN

<b>Not 16</b>	<b>Uppskjutna skatteskulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------	---------------------------------	-------------	-------------

Uppskjutna skatter		9 550	10 072
--------------------	--	-------	--------

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>
---------------	------------------------------------

Kapitalbindning löptid	2022	2021	Räntebindning löptid	2022	2021
< 1 år	190 000	178 000	< 1 år	369 000	369 000
1 - 2 år	253 000	190 000	1 - 2 år	110 000	50 000
2 - 3 år	205 000	253 000	2 - 3 år	100 000	110 000
3 - 4 år	218 000	90 000	3 - 4 år	100 000	100 000
4 - 5 år	63 000	218 000	4 - 5 år	100 000	100 000
			5 - 10 år	150 000	200 000
Summa	929 000	929 000	Summa	929 000	929 000

<b>Fördelning av kreditgivare</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
-----------------------------------	-------------	-------------

KOMMUNINVEST	929 000	929 000
SPARBANKEN I ENKÖPING	-	-
Summa	929 000	929 000

<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 550 000 ( 450 000) tkr.

	Verkligt värde	
	2022	2021
Ränteswapar	-49 409	-5 640

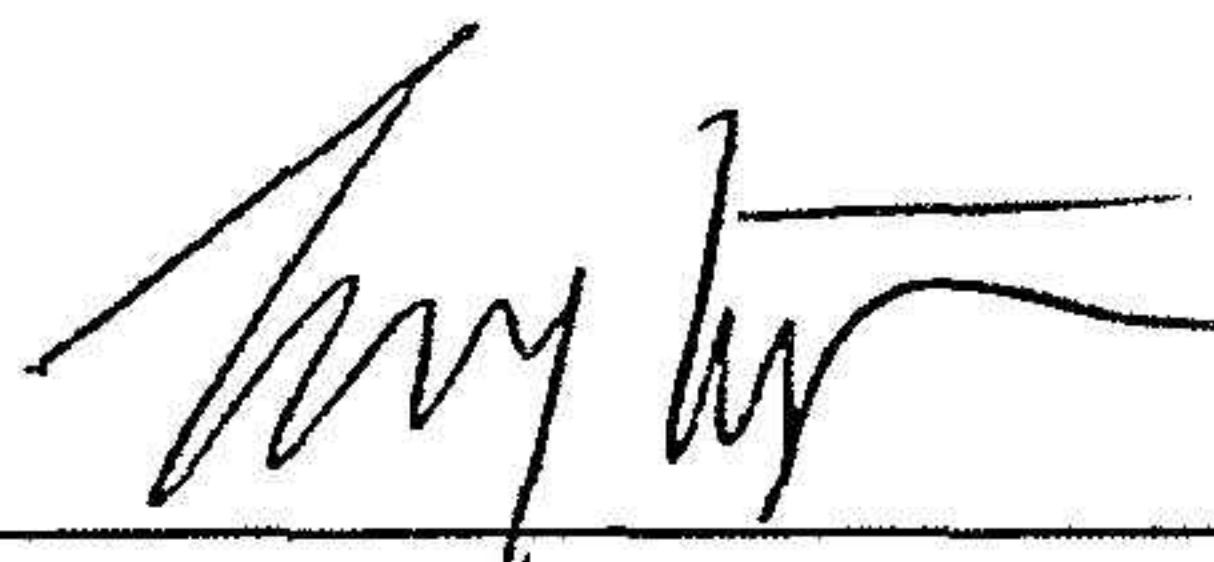
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor		1 646	434
Förutbetalda hyror		10 095	10 485
Övrigt		4 141	1 138
Summa		15 882	12 057

Not 21	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
FASTIGO		202	202

Bålsta 2023-03-16



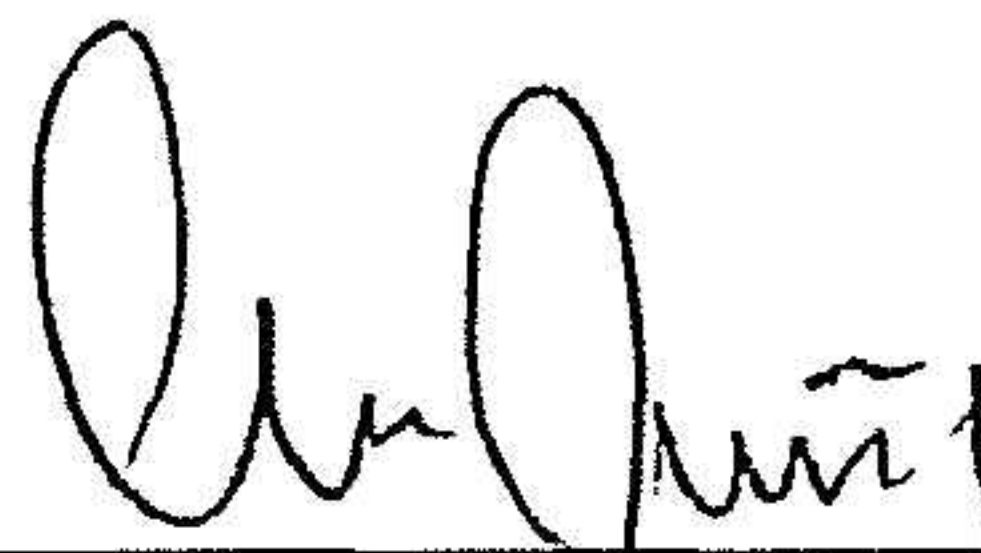
Stefan Bodin  
Styrelseordförande



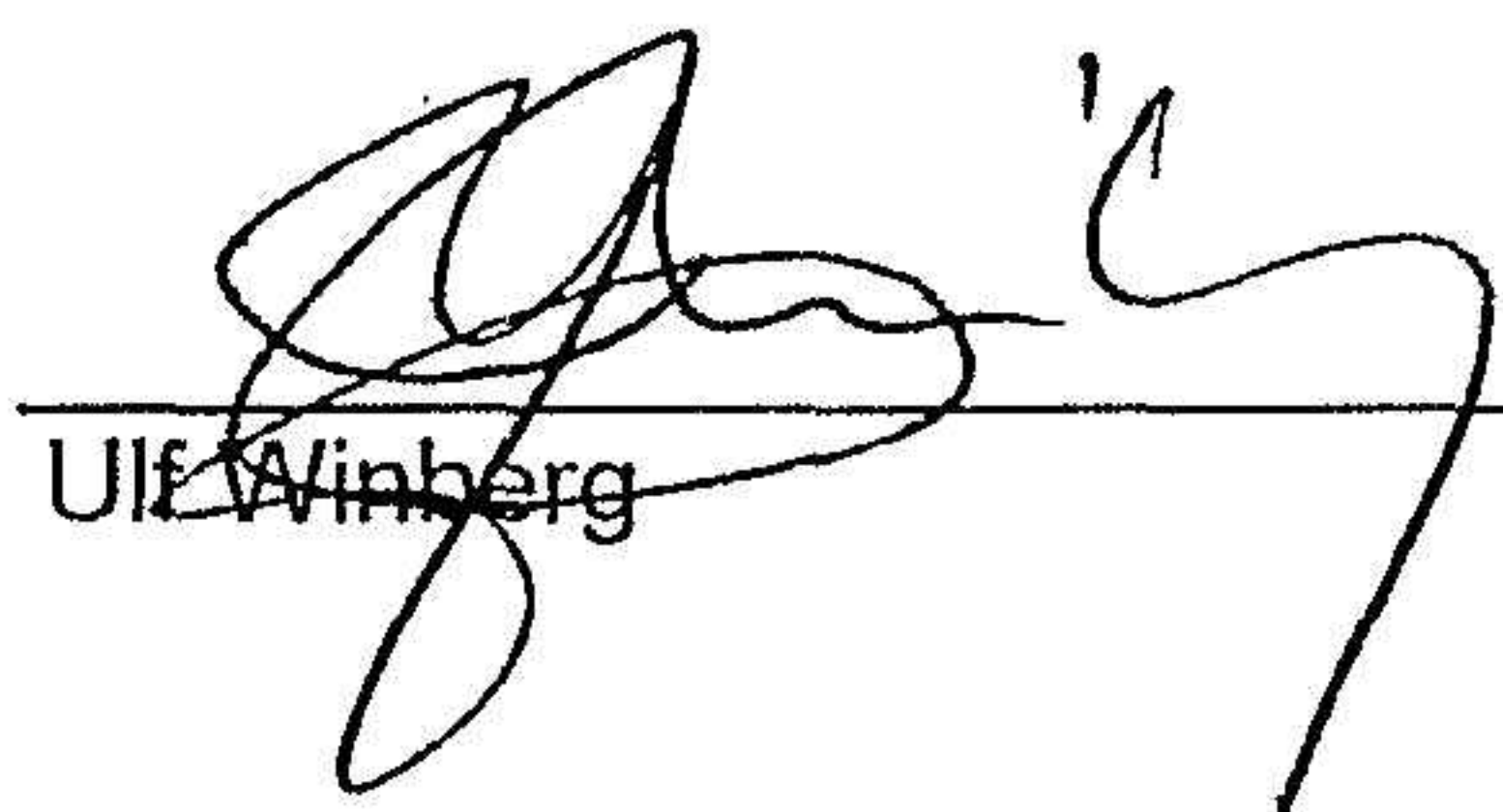
Tommy Lövgren



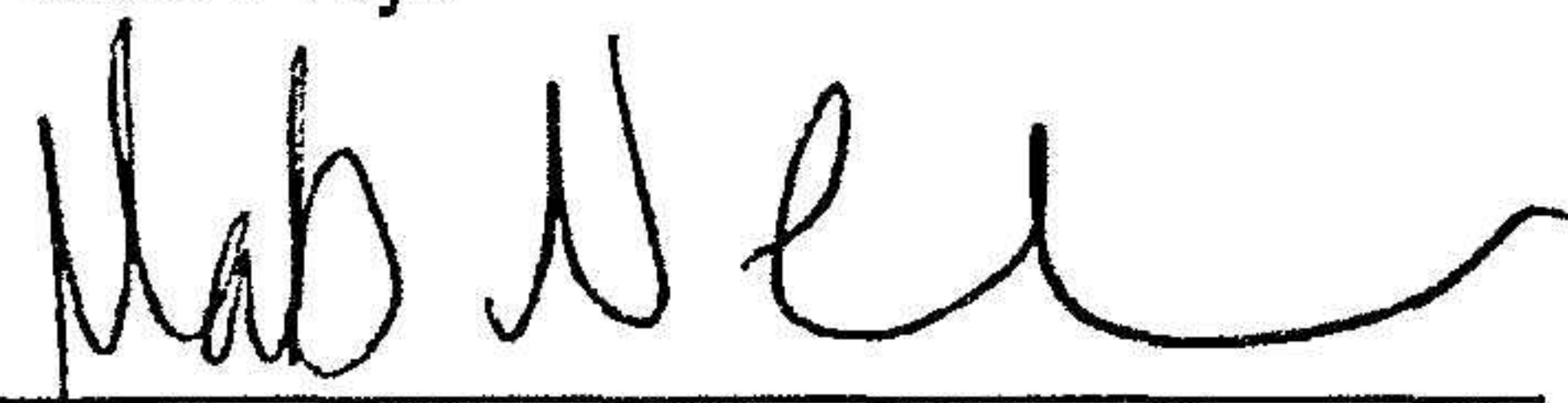
Fredrik Anderstedt



Owe Fröjd

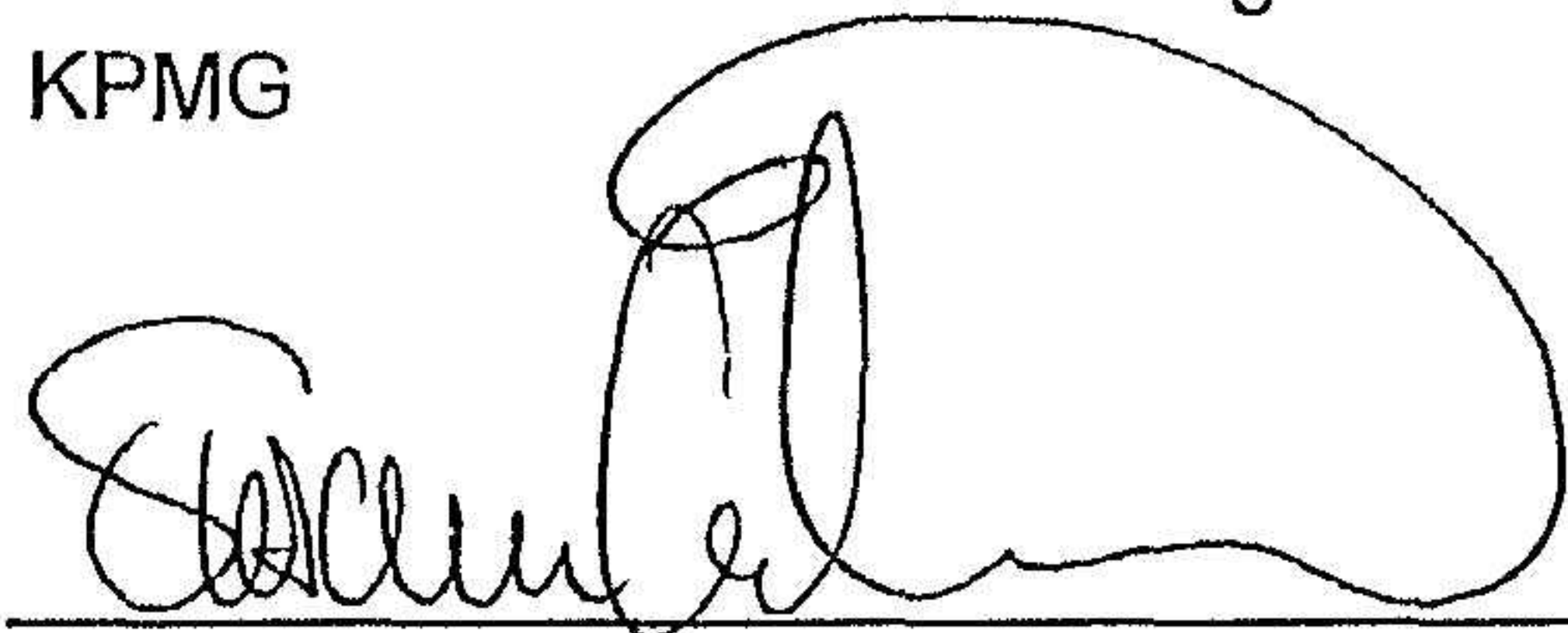


Ulf Winberg



Mats Norrbrand  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-19  
KPMG



Susann Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Undertecknad Verkställande direktör i  
Håbohus AB intygar härmed att en med  
denna avskrift likalydande resultat- och  
balansräkning fastställts på ordinarie  
bolagsstämma 2023-05-03.

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

Bålsta 2023-06-01

Mats Norrbrand



Till årsstämman i Håbohus AB

## Granskningsrapport för år 2022

Jag har granskat Håbohus AB:s (org. nr. 556463-1694) verksamhet för år 2022.

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 revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Min 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 mig lekmannarevisor och den auktoriserade revisorn från KPMG.

Sammanfattningsvis anser jag att granskningen ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Dock vill jag poängtera vikten av en tillfredsställande ägardialog mellan kommunstyrelsen och bolaget samt koncernnytta i gemensamma beslut som berör kommunen och bolaget.

Bålsta den 16 mars 2023

Inger Kölestam

Lekmannarevisor

Granskningsrapporten godkändes digitalt av Inger Kölestam på Håbohus AB:s styrelsesammanträde 16 mars

# 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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Håbohus Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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. Risker 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 2022 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

19 april 2023

KPMG AB



Susann Eriksson

Auktoriserad revisor