

Årsredovisning 2014



Kort om Härnösandshus

Härnösandshus är Härnösands största bostadsföretag. Vi har sammanlagt runt 1 800 bostadslägenheter och ett antal lokaler. Vårt mål är att erbjuda dig som kund ett attraktivt serviceutbud, social trygghet, god miljö samt inflytande över ditt boende.

I alla våra lägenheter finns tillgång till bredband och kabel-TV för den som så önskar. I vissa av våra studentlägenheter är tillgången till internet gratis.

Härnösandshus är trippelcertifierade i kvalitet, miljö och

arbetsmiljö (ISO samt AFS). Bolaget är även certifierade enligt den internationella arbetsmiljöstandarden OHSAS.

Härnösandshus Plusboende har blivit mycket uppmärksammat i hela landet. I grunden är Plusboendet vanliga, fräscha lägenheter som har anpassats för lite äldre hyresgäster och samlats i utvalda hus eller trapphus. Plusboendet är ett tryggt och bekvämt boende med möjlighet till aktiviteter och trevlig samvaro i gemensamma utrymmen.



*Plusboendet i forna
Brandstationen.*

Innehållsförteckning

VD har ordet.....	4	Balansräkning.....	13
Förvaltningsberättelse.....	6	Kassaflödesanalys.....	15
Personal.....	9	Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	17
Skuldförvaltning.....	10	Noter.....	24
Känslighetsanalys.....	11	Revisionberättelse.....	30
Resultaträkning.....	12	Fastighetsinnehav.....	31

Året i korthet

- Genomsnittlig uthyrningsgrad under året på 98,6 %
- Ökat det planerade underhållet med 71 %
- Förbereder för ett nytt bostadshus vid Gådeå park genom detaljplaneändring
- Byggt om kontoret på Nybrogatan
- Bygger om Bondsjöanläggningen, klar maj 2015
- Förvärvat Teatern- och Technichus-fastigheterna
- Bostadshyrorna ökade med 1,42 % under året.
- Bolagets soliditet uppgår till 28,9 %

Året i sammandrag	2014	2013	2012
Antal lägenheter	1 748	1 747	1 748
Lägenhetsyta	150 994 m ²	150 994 m ²	150 994 m ²
Lokalyta	37 046 m ²	37 046 m ²	37 046 m ²
Medeltalet anställda	31	32	32
Hysesintäkter, tkr	118 328	122 455	118 328
Balansomslutning, tkr	825 520	834 039	860 217
Soliditet	27,8 %	27,3 %	28,9 %
Årets resultat	1 935 tkr	876 tkr	2 533 tkr



Härnösandshus marknadsförs på bl a en taxibil.

VD har ordet

Härnösandshus har en stabil ekonomi, en hög uthyrningsgrad och nöjda kunder.

När vi ser tillbaka på 2014 kan vi dessutom konstatera att vi skapat möjligheter att underhålla våra fastigheter i betydligt större utsträckning än tidigare. Det är oerhört glädjande och positivt för framtiden.

Ett framgångsrikt år har möjliggjorts genom kompetenta och engagerade medarbetare som dag och natt, såväl vardag som helg, genomfört ett oerhört arbete för bolagets och kundernas bästa.

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit.

Utveckling

Boendet är en av tillvarons mest centrala delar.

Hemmet är en tillflykt och en trygghet och en plats där viktiga delar av livet utspelas som exempelvis familjeliv, barnuppfostran och umgänge med släkt och vänner.

Det känns därför oerhört roligt att vi under 2014 började planera för att skapa nya bostäder.

En detaljplaneändring pågår för att skapa möjligheter att bygga ett nytt femvåningshus med drygt 20 nya lägenheter i anslutning till Gådeå park.

Beslut om detaljplanen beräknas kunna ske i samhällsnämnden under april 2015 och därefter kan vi påbörja upphandlingen av en byggentreprenad.

Härnösand växer!

Både under 2013 och 2014 har befolkningen i Härnösand ökat. Detta har inneburit att fler fastighetsägare än Härnösandshus planerar för eller har skapat nya bostäder. I skrivande stund har 26 nya hyreslägenheter skapats under 2014. 15 radhus håller på att byggas och planering pågår för ytterligare 33 bostadsrätter/radhus.

Räknar man samman alla dessa projekt beräknas Härnösand få ett tillskott av ca 100 nya bostäder i olika upplåtelseformer!

Härnösandshus med dotterföretaget Härnösands kommunfastigheter är en aktiv samhällsbyggare som bidrar till Härnösands utveckling. Det vi gör i bolagen påverkar många människors vardag och fritid.

Ett tydligt exempel på det är uppförandet av ett pistmaskingarage på Vårdkasen, som skett under året, och som kommer att förbättra möjligheterna för Härnösands Alpina att bedriva sin verksamhet, vilket i förlängningen förbättrar fritids- och rekreativ- möjligheterna för många Härnösandsbor.

Ett annat exempel är utvecklingen av Bondsjö-

anläggningen. En ny byggnad med omklädningsrum och serveringsdel, rivning av befintliga byggnader samt en allmän upprustning av utemiljön pågår i en första etapp och planeringen av en etapp två har precis börjat.

Ekonomi och resultat

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 3,9 Mkr. Bokslutet visar på en bra verksamhet med ett resultat som uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Resultatet har påverkats positivt av framför allt högre intäkter och lägre räntekostnader. Den stabila uthyrningsgraden under året med ett minskat hyresbortfall har inneburit att vi kunnat öka vårt planerade underhåll väsentligt. Jämfört med föregående år har Härnösandshus ökat det planerade underhållet med 71 % – en oerhörd förbättring och det är väldigt glädjande då ett ordentligt underhåll är viktigt för att behålla statusen och värdet på fastigheterna.

Härnösandshus har en stark balansräkning med en soliditet på knappt 28 %. En soliditet som överstiger jämförbara kommunala bostadsaktiebolag.

Vi står väl rustade inför framtiden.

Energi- & miljöarbete

Vi har under året fortsatt vårt energibesparande arbete för att minska vår påverkan på miljön och bidra till en långsiktig hållbar utveckling av vårt samhälle. En större ombyggnation av värme- och ventilationssystemet har genomförts på fastigheten Spjutet, Ångecenter för att kunna minska energiförbrukningen och ta tillvara den värme som byggnaderna avger och återföra den till värmesystemet.

Vi upplever att projektet varit väldigt lyckosamt. Så här långt, efter fyra månaders drift, beräknas energibesparingen till cirka 35 %. En stor bidragande orsak till projektets framgång är våra duktiga tekniker som modifierat befintlig styrning av pumpar etc så bra så att leverantören av pumpar vill använda vår anläggning som en visningsanläggning.

Under 2014 har Härnösands kommun infört insamling av matavfall i villor och mindre flerfamiljshus. Detta kommer under 2015 även att införas på större flerfamiljshus. I samband med införandet har Härnösandshus för avsikt att successivt införa underjordsbehållare för hushållsavfall och matavfall.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på bostäder är naturligtvis beroende av befolkningsutvecklingen i kommunen. Om den befolkningsökning vi sett under de senaste två åren fortsätter kommer behovet av nya bostäder att öka.

Utmaningen som Härnösandshus delar med många allmännyttiga bostadsföretag är att med bibehållen lönsamhet skapa bostäder som hyresgästerna har råd att bo i. Det är framför allt svårt på mindre orter där den befintliga hyresnivån ligger betydligt lägre än den i nyproduktion.

Härnösandshus planerar under 2015 att fortsätta arbetet med att skapa nya bostäder invid Gådeå park.

Vi kommer parallellt med detta att fortsätta att identifiera intressanta markområden för kommande byggnationer och där det är nödvändigt, genomföra detaljplaneändringar. Ett sådant område är fastigheten Svanen 1 vid Gådeåvägen.

Vi kommer under året också att skapa nya lägenheter genom att bygga om en befintlig lokal till lägenheter.

Under de närmaste fem åren beräknas 30 % av våra medarbetare att lämna företaget med ålderspension. Vi kommer därför under året att påbörja nyrekryteringar av två medarbetare för att ersätta de medarbetare som går i pension.

2015 har alla förutsättningar att bli ett spännande och intressant år. En stabil ekonomi och kompetenta medarbetare gör att Härnösandshus står väl rustat inför de utmaningar vi har framför oss.

Framtiden för Härnösandshus ser ljus ut!

Göran Albertsson
VD





Härnösandsbus planerar för ett nytt femvåningsbus med drygt 20 nya lägenheter i anslutning till Gädeå park. Härnösand växer!

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Verksamheten är inriktad på att erbjuda ett brett urval av lägenheter inom Härnösands kommun samt att effektivt tillgodose olika boendeönskemål genom att själva förädla, förvärva och förvalta fastigheter. Genom långsiktigt god lönsamhet och kompetenta medarbetare, skall Härnösandshus erbjuda kunderna mervärden såsom ett attraktivt serviceutbud, social trygghet, god miljö samt inflytande över boendet.

Härnösandshus är Härnösands största bostadsbolag med 1780 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort fördelat på följande boendeformer: hyreslägenheter, plusboendelägenheter, studentlägenheter och övernattninglägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 380 st och är belägna i 8 fastigheter i centrala Härnösand. Plusboende är i grunden fräscha hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus i flera av våra mest attraktiva bostadsområden. I Plusboendet finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

Härnösandshus har ca 80 studentlägenheter. Det finns både möblerade och omöblerade studentlägenheter samlade i fyra fastigheter. I alla studentlägenheter ingår bredband.

Härnösandshus har i samband med ingången av 2014 avvecklat sitt korttidsboende och studentboende på Södergården. Lokalerna har tagits över av socialförvaltningen och byggts om till ett särskilt boende för äldre.

I de flesta av våra bostadsområden finns övernattninglägenheter som hyresgästerna kan hyra när de får besök av släkt och vänner.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Härnösandshus (org. nr 556160-8430) ägs till 100 % av Härnösands kommun.

Bolaget är i sin tur moderbolag till det helägda dotterbolaget AB Härnösands kommunfastigheter (org.nr 556437-7272).

Styrelse

Ledamöter

Mats Höglund, Härnösand	ordförande
Catrine Rehnström, Härnösand	v ordförande
Niklas Forslund, Härnösand	2:e v ordförande
Karin Frejarö, Härnösand	
Nils Erik Pallin, Härnösand	

Adjungerade ledamöter

Britt-Marie Lundström, Härnösand
arbetstagarrepr (Unionen)
Ingemar Wiklund, Härnösand
arbetstagarrepr (Fastighetsanst förbund)

Suppleanter

Stig-Erik Westling, Härnösand
Eva Larsson, Härnösand
Ingrid Nilsson, Härnösand
Hans Gustavsson, Härnösand
Eva Olstedt-Lundgren, Härnösand

Revisorer

Rikard Grundin, Örnsköldsvik auktoriserad revisor,
Ernst & Young
Stig Nilsson, Härnösand lekmannarevisor
Göran Lundström, Härnösand lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik auktoriserad revisor,
Ernst & Young
Monika Flodin, Härnösand lekmannarevisor
Peter Hasselborg, Härnösand lekmannarevisor

Verkställande direktör

Göran Albertsson, Härnösand

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer förutom styrelsen i dess helhet, verkställande direktören enligt 8 kapitlet 36§ aktiebolagslagen, eller endera Mats Höglund och Catrine Rehnström i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2014-05-07.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, och Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Försäkringsvärden

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon, maskiner, redskap och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

Fastighetsförvaltning

Härnösandshus äger och förvaltar 188 040 m² fördelat på 1 780 (1 780) lägenheter och 116 (116) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 60 lägenheter och 29 943 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Den största förändringen i fastighetsbeståndet genomfördes i slutet av året då Härnösandshus dotterbolag Härnösands kommunfastigheter förvärvade fastigheterna Tunnbindaren 4, Teatern av Hemsö Fastighets AB och Tunnbindaren 5, Technichus av Technichus Mitt Sverige AB.

Under året har också beslut fattats om att påbörja en detaljplaneändring på en fastighet belägen på Hospitalsgatan invid Gädeåparken. Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ett femvåningshus. Förändringen har varit ute på samråd och förhoppningsvis har en ny detaljplan vunnit laga kraft under våren. Efter det kan upphandling av byggtentreprenaden genomföras.

Härnösands kommunfastigheter har under 2014 uppfört ett nytt pistmaskinsgarage på fastigheten Stenhammar 1:11, Vårdkasen. En anläggning som skapar förutsättningar för att utveckla den alpina

verksamheten på Vårdkasen och som därigenom skapar idrotts- och rekreativsmöjligheter för många Härnösandsbor.

Under 2014 har också arbetet med att rusta upp och bygga om Bondsjöanläggningen påbörjats. En vision i tre steg för att utveckla anläggningen har tagits fram tillsammans med Samhällsförvaltningen och de föreningar som idag bedriver verksamhet på anläggningen.

Arbetet med etapp ett som framförallt omfattar en nybyggnation av en omklädnings- och servicebyggnad pågår och beräknas vara färdigställd under våren 2015.

Fastigheten Teologen 12, Härnösandshus kontor, har också byggts om under året. Plan ett har byggts om för Härnösandshus egen verksamhet och plan två har byggts om för Härnösands kommuns webb- och informationsavdelning.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2014 uppgått till 30,4 mkr (21,9). Årets investeringar uppgick till 36,4 mkr (9,8). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringar fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 27,7 mkr och investerat 4,7 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 2,7 mkr och gjort investeringar för sammanlagt 11,4 mkr.

Härnösands kommunfastigheter har dessutom gjort förvärv för 20,3 mkr.

Bostadshyror

Hyran för 2014 har höjts med 1,42%.

Enligt SABOs hyresstatistik har AB Härnösandshus vid utgången av 2014 den näst lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Under slutet av 2014 avslutades förhandlingarna om 2015 års hyror. Parterna var efter förhandlingarna överens om att hyran för 2015 skall höjas med 1,25%.

Verksamhetssystemet

Härnösandshus är ISO-certifierade i kvalitet (ISO 9001), miljö (ISO 14001) och arbetsmiljö (AFS 2001:1 samt OHSAS 18001). Det kontinuerliga förbättringsarbetet i enlighet med verksamhetssystemets intentioner fortsätter. Personalen arbetar målmedvetet och engagerat vidare med verksamhetssystemet vilket har inneburit att bolaget vid årets revision rekommenderats fortsatt certifiering.

Miljöarbete

På fastigheten Spjutet 1 har Härnösandshus under året gjort en större ombyggnation av värme- och ventilationssystemet samt styr och övervakningssystemet. Syftet med entreprenaden har varit att minska energiförbrukningen genom att bättre ta tillvara den värme som byggnaden avger

Förvaltningsberättelse

och återföra den till värmesystemet.

På fastigheten Masten 16 har Härnösandshus uppgraderat värmepumpsanläggningen för att bättre kunna utnyttja befintlig anläggning och därigenom spara energi.

Härnösandshus har under året också installerat ny energieffektiv trapphusbelysning på fastigheten Plinten 12 och Ugglan 1 samt installerat nya moderna motorvärmare på fastigheten Tjädern och i Gånsviksdalen. Härnösands kommunfastigheter har installerat ny trapphusbelysning på fastigheten Åland 1:114.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 3,9 mkr. Ett resultat i nivå med budget och det krav som framställs i ägardirektivet. Efter ett lämnat koncernbidrag till dotterbolaget Härnösands kommunfastigheter och justering av det bokförda värdet på två fastigheter uppgår årets resultat till 1,9 mkr.

År 2014 har varit ett mycket bra år för Härnösandshus. Uthyrningsgraden har under hela året varit väldigt hög. I princip har bolagets vanliga lägenhetsbestånd varit fullt uthyrt. Merparten av de lägenheter som varit vakanta under året har varit

outhyrda till följd av renovering. Bland studentlägenheterna har det däremot funnits vakanser under hela året. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,4%. Den höga uthyrningsgraden har medfört att hyresbortfallet varit historiskt lågt.

Räntekostnaderna har minskat successivt under året, vilket haft en positiv effekt på bolagets rörliga lån samt på de lån som omsatts under året. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat med 2,0 mkr.

Även kostnader för uppvärmning och snöröjning har varit gynnsamma. Uppvärmningskostnaderna har minskat med 0,8 mkr jämfört med föregående år.

Allt detta sammantaget har inneburit att Härnösandshus under 2014 har kunnat öka sitt planerade underhåll med 71% jämfört med 2013.

Härnösandshus-koncernen fortsätter konsolideringen och det koncernbidrag som lämnas från moderbolaget till dotterbolaget har, precis som föregående år, använts för att justera det bokförda värdet på en fastighet i dotterbolaget.

I moderbolaget Härnösandshus har justering av två fastigheters bokförda värde också genomförts.

Koncernens resultat för 2014 utvisar en vinst på 2,7 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2015 kommer Härnösandshus att fortsätta arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Fastlandet 2:87 för att kunna fatta beslut om nybyggnation av ett femvåningshus invid Gådeå park.

Under 2015 påbörjas införandet av insamling av matavfall för flerfamiljshus. I samband med detta önskar Härnösandshus förändra hanteringen av hushållssopor så att både dessa och matavfall förvaras i kärl under marken. Planering inför detta sker tillsammans med energibolaget.

På miljösidan avser Härnösandshus att fortsätta installera miljövänlig belysning på fastigheterna Ugglan 1 och Solbrännan.

Arbetet med etappen ett på Bondsjöanläggningen fortsätter och beräknas vara klar i maj 2015.

Etapp två på Bondsjöanläggningen som bl a omfattar rivning av det gamla badets omklädningsrum samt uppförande av ett pistmaskinsgarage/föråld skall också påbörjas för att vara färdigställd under början av 2016.



Nybyggda pistmaskinsgaraget som kommunfastigheter uppfört under 2014.

Resultat och ställning

Koncernen	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	142 981	139 567	134 966	132 690
Resultat efter fin poster	2 726	893	3 061	3 281
Balansomslutning	843 885	833 990	865 716	861 405
Soliditet	25,4%	25,3%	26,8%	26,5%
Avkastning på totalt kapital	2,5%	2,5%	2,8%	2,9%
Avkastning på eget kapital efter skatt	1,3%	0,4%	1,3%	1,4%
Medelantal anställda	31	31	32	34

Moderbolaget

Hysesintäkter	124 493	122 455	118 328	116 190
Resultat efter fin poster	3 935	4 376	6 033	6 237
Balansomslutning	825 520	834 039	860 217	861 525
Soliditet	27,8%	27,3%	28,9%	28,5%
Avkastning på totalt kapital	2,7%	2,9%	3,1%	3,2%
Avkastning på eget kapital efter skatt	0,9%	0,4%	1,0%	1,1%
Medelantal anställda	31	31	32	34

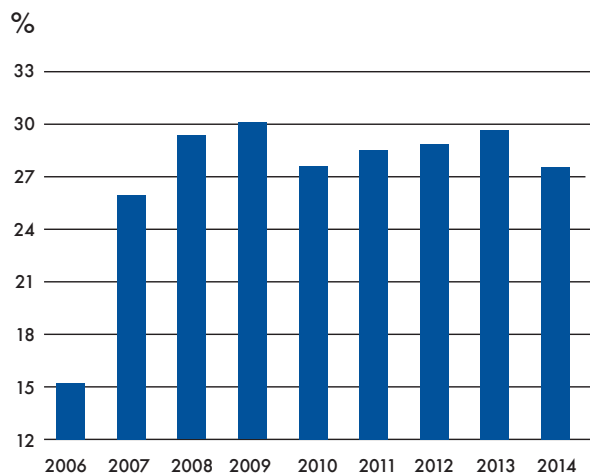
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 92 019 659 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	92 019 659
Summa	92 019 659

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

SOLIDITET



Personal

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet i enlighet med AFS 2001 och OHSAS 18001.

En viktig del i vårt systematiska arbetsmiljöarbete är att kontinuerligt utveckla våra medarbetare. Utöver fastställda policydokument för löne- och jämställdhetsarbetet finns inom ramen för vårt verksamhetssystem rutiner för hur vi arbetar med att utveckla personalen genom t.ex. utbildningsplaner. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Under året har ett antal utbildningar genomförts inom ramen för vårt verksamhetssystem avseende miljö, arbetsmiljö och kvalitet. All personal har genomgått en utbildning i att möta främmande kulturer. En utbildning som anordnades av Härnösandshus men där både medarbetare från Härnösands kommun och Hemab var inbjudna.

Alla medarbetare har också genomgått en brand- skyddsutbildning och samtlig fastighetspersonal har genomgått en utbildning i s k "heta arbeten". Utöver detta har andra utbildningar genomförts för enskilda medarbetare eller grupper av medarbetare. Bl a har några av de medarbetare som arbetar i kundtjänst genomgått en utbildning i bostadsengelska och de medarbetare som arbetar med fastighetsskötsel på Simhallen har gått en utbildning i kemisk och teknisk bassängdrift.

All personal genomgår vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal om psykosociala frågor, stress, trivsel på arbetsplatsen m m.

Resultatet av den senaste undersökningen, som genomfördes under december och januari, visar på hög trivsel bland medarbetarna men att arbetet ibland upplevs som stressande. Undersökningen

visar överlag på friska medarbetare som tar ansvar för sin egen hälsosituation genom motion och goda hälsvanor. Den bitvis stressiga arbetssituationen har medfört att företaget under 2015 kommer att genomföra en utbildning i stresshantering.

Sjukfrånvaro

Viktiga faktorer för att begränsa sjukfrånvaron är delaktighet och ansvar i det dagliga arbetet, kombinerat med friskvård och förebyggande arbete.

Härnösandshus uppmantrar personalen att motionera och ger därför medarbetarna möjlighet att välja bland simhallens alla aktiviteter. För den som vill träna på andra anläggningar bidrar företaget till ett träningskort.

Personalen har också möjlighet att få massage i förebyggande syfte samt besök hos naprapat när behov finns istället för att kostsamma sjukskrivningar kan uppstå. Utöver detta kan företaget bidra vid medverkan i olika motionstävlingar.

Friskvårdssatsningen i kombination med det målmedvetna arbetet att göra medarbetarna delaktiga har varit lyckosam och bidragit till att sjukfrånvaron är relativt låg. Den totala sjukfrånvaron uppgår till 3,4 % och är på samma nivå som föregående år och beror framför allt på en långtidssjukskriven medarbetare.

Långtidssjukfrånvaron, den som överstiger 60 dagar, utgör 56 % av den totala sjukfrånvaron.

Den totala sjukfrånvaron är något högre för män än för kvinnor. Sjukfrånvaron är högst bland personal som är 50 år eller äldre. Den gruppen svarar för den övervägande delen av sjukfrånvaron. Andelen långtidsfriska dvs de som inte har någon sjukdag under året uppgår till 45 % eller 15 st.

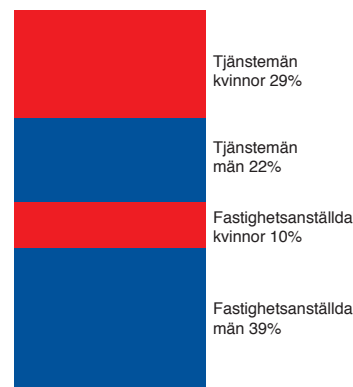
Framtida rekrytering

Under 2014 har två av företagens medarbetare valt att ta ut deltidspension på halvtid. Ersättningsrekrytering pågår. Därutöver beräknar Härnösandshus att anställa ytterligare en medarbetare under 2015 för att möta upp kommande pensionsavgångar.

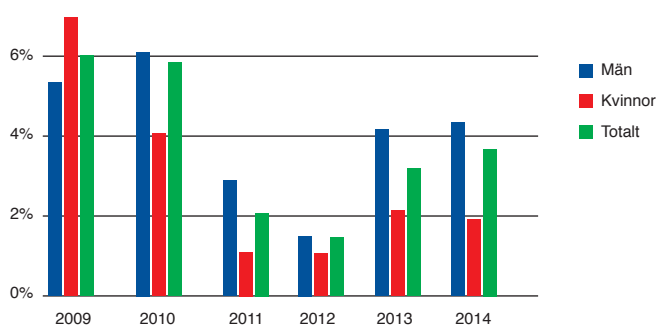
64 % av företagens anställda är över 50 år. Medelåldern uppgår till 53 år. Under de närmaste fem åren beräknas tio medarbetare, 7 fastighetsskötare och tre tjänstemän, lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

Att successivt rekrytera nya medarbetare blir därför viktigt de kommande åren.

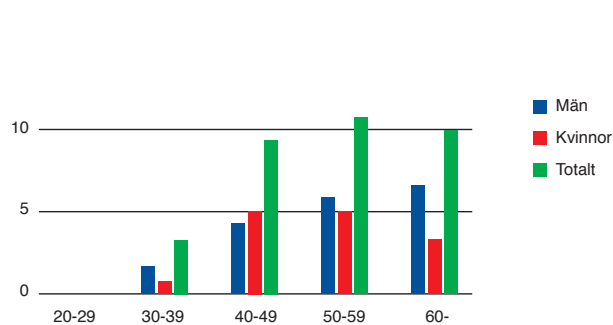
FÖRDELNING ANSTÄLLDA



SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



Skuldförvaltning

Den övergripande målsättningen med Härnösands-
hus finanspolicy är att uppnå bästa möjliga finans-
netto med minsta möjliga risk.

Finansverksamheten bedrivs på ett effektivt och
säkert sätt utan spekulativa inslag så att en betryg-
gande säkerhet alltid upprätthålls.

Året som gått

Under 2014 har den svenska ekonomin varit stabil
trots försvagningen av den externa efterfrågan på
svenska varor och tjänster. Den långsammare
exporttillväxten har motverkats av en stark inhemsk
efterfrågan, främst hushållens konsumtion och
bostadsinvesteringar.

Under året har Riksbanken sänkt den sk repo-
räntan vid två tillfällen, i juli med 0,5 % och i okto-
ber med ytterligare 0,25 %. Detta har genomförts
för att motverka den fortsatt fallande inflationen
och ett möjligt deflationshot. Reporäntan ligger nu
på noll och Riksbanken har för avsikt att hålla styr-
räntan på noll till dess att det finns tydliga tecken på
att inflationen stiger mot målet om två procent.

De två senaste räntesänkningarna har kommit
efter att Riksbanken övergett ambitionen att genom
styrrentan minska hushållens skulduppbyggnad.

Under 2014 har Härnösandshus omsatt lån för
186 mkr. Tack vare de låga marknadsräntorna har
bolaget lyckats binda räntorna på nivåer mellan
1,81-2,50 % beroende på när under året lånet
omsatts.

Ju senare lånet omsatts desto lägre räntor.

Under slutet av året har det kommit positiva
signaler från den svenska ekonomin. Den inhemska
ekonomin fortsätter att gå starkt medan exporten
inte riktigt vill ta fart även om en viss förbättring
skett under det andra halvåret. Arbetslösheten har
fallit under de senaste månaderna och inflationen
utvecklas i enlighet med Riksbankens prognoser.

Enligt Riksbankens prognoser ska räntan börja
höjas först under hösten 2016. Om inte inflationen
förändras i enlighet med Riksbankens prognoser har
banken indikerat att den är beredd till sk okonven-
tionella metoder.

Detta innebär sannolikt en negativ reporänta.
Det finns mot bakgrund av detta goda förutsätt-
ningar för en gynnsam skuldförvaltning även under
2015.

Härnösandshus kommer under 2015 att omsätta
4 lån på sammanlagt 103 mkr.

Om verkligheten utvecklas i enlighet med vad
marknadsbedömarna och Riksbanken tror finns
goda förutsättningar för Härnösandshus att redu-
cera sina räntekostnader ytterligare.

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnö-
sandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen
har successivt minskat under de senaste åren. Sedan
2007 har behovet av kommunal borgen sjunkit med
184 mkr eller med 23 %.

Borgenstaket uppgår för närvarande till 617 mkr
och har varit oförändrat de senaste fem åren.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida
medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 22,5 mkr.

Räntebidrag

Under 2014 har Härnösandshus inte erhållit några
räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista
december till 565,9 Mkr.

Vid föregående års utgång uppgick lånen till
575,2 Mkr.

Låneskulden har således reducerats med knappt
10 mkr.

Lånens ränteförfalltidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	77,8	13,7%	3
2015	102,8	18,2%	4
2016	95,8	16,9%	3
2017	97,5	17,2%	4
2018	78,3	13,8%	4
2019	113,7	20,1%	5
	565,9	100,0%	23

Den genomsnittliga räntebindningstiden på
fastighetslånen uppgick till 2 och 4 mån år vilket
överensstämmer med företagets finanspolicy som
anger att räntebindningstiden skall vara mellan 1
till 3 år.

Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus
fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till
2,66 %, vilket är 0,36 % lägre jämfört med motsva-
rande tid föregående år.

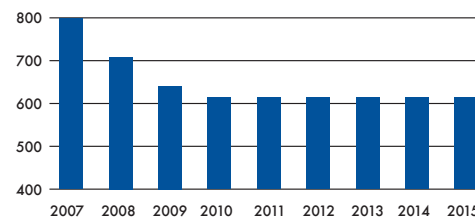
Anledningen till detta är den förändring av ränte-
läget som skett på räntemarknaden och att lån som
omsatts under året har bundits till en lägre ränta än
tidigare.

Låneportföljens sammansättning

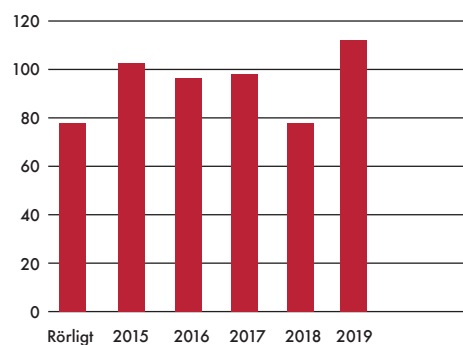
Huvuddelen av fastighetslånen, 79 %, är upptagna
hos Kommuninvest där Härnösands kommun med
dotterbolag varit medlem sedan 1993.

Andelen lån hos Kommuninvest har dock
minskat med 4 % jämfört med föregående årsskifte.
Dessa lån har istället lånats upp hos Handelsbanken.

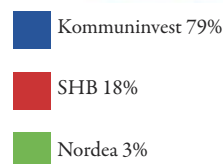
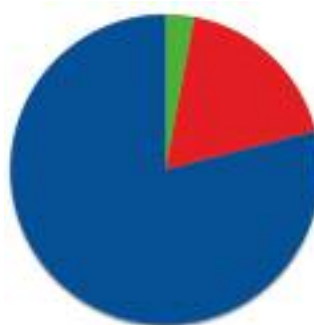
KOMMUNAL BORGEN



LÅNENS FÖRFALLOTIDPUNKTER



LÅNEPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING



Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen omfattar de delar som bedöms ha väsentlig påverkan på AB Härnösandshus resultat. Den effekt som uppstår vid en procentuell förändring redovisas i nedanstående tabell.

Hyresintäkter

Vid 2014 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,42 %. Vid förhandlingar om 2015 års hyror fastställdes hyresökningen till 1,25 %.

Enligt SABOs statistik har AB Härnösandshus den näst lägsta genomsnittshyran bland de allmännyttiga bostadsföretagen i Västernorrlands län och betydligt lägre genomsnittshyra än i riket.

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 % medför ± 1,02 mkr.

Härnösandshus har en mindre andel publika och kommersiella lokaler. Flertalet av dessa lokaler hyrs ut till Härnösands kommun. Kontrakten är knutna till konsumentprisindex vilket medför att hyran förändras i paritet med konsumentprisindex och med kostnadsökningarna i samhället i övrigt.

För 2014 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna var oförändrade. Även 2015 kommer hyrorna att vara oförändrade.

Hyresbortfall

Genom att bolaget tidigare avvecklat ett antal lägenheter genom försäljning, ombyggnationer och rivning, främst i kommunens ytterområden, har risken för bestående hyresbortfall minskat.

Hyresbortfallet har varit fortsatt lågt under 2014 och vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 1,63 %. Befolkningen har ökat något i kommunen vilket naturligtvis inverkat positivt på uthyrningsgraden. Ett antal lägenheter hyrs ut till Migrationsverket för deras verksamhet och många av de som tidigare bott i Migrationsverkets boenden väljer Härnösandshus när det är dags att söka eget boende.

Uthyrningsgraden har under hela året legat på en stabil hög nivå. Vid årets början uppgick uthyrningsgraden till 98,9 % och vid slutet av året uppgick den till 98,4 %.

Vid ingången av 2014 avvecklade Härnösandshus det student- och korttidsboende som funnits på Södergården. 18 studentlägenheter avvecklades som en anpassning till nya marknadsförutsättningar med färre studenter på Mittuniversitetet.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, knappt 45 %. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på resultatet i bolaget.

2014 har varit ett varmare år än ett s k "normalt år" vilket har inneburit att kostnaderna för de taxebundna kostnaderna varit lägre än föregående år. En förändring av mediakostnaderna med 5 % medför ± 1,5 Mkr.

Räntekostnader

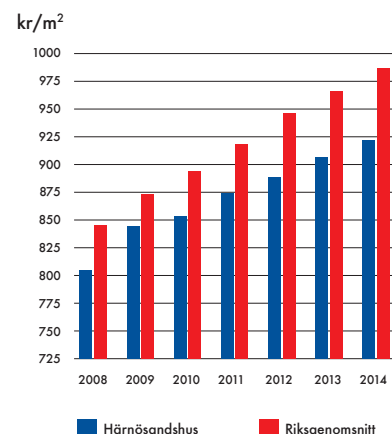
Den kostnadspost som har enskilt störst inverkan på resultatet är räntekostnaderna. Det är således av största vikt att bolaget uppnår lägsta möjliga räntekostnader till minsta möjliga risk.

Om de lån som förfaller under de kommande åren omsätts till en räntenivå som ligger en procentenhet högre alternativt lägre än vid årsskiftet innebär det att årskostnaden ökar/minskar enligt följande:

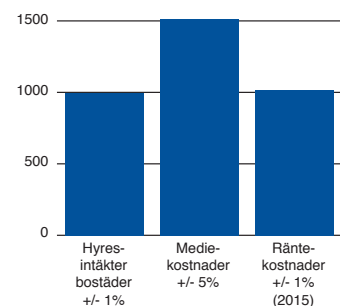
2015	± 1,02 Mkr
2016	± 0,95 Mkr
2017	± 0,97 Mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,6 mkr på resultatet.

JÄMFÖRELSE HYRESNIVÅER



RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Hyresintäkter	2	142 981	139 567	124 493	122 455
Övriga rörelseintäkter		5 550	4 123	4 572	3 010
Nettoomsättning		148 531	143 690	129 065	125 465
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	1, 3	-68 542	-69 433	-62 324	-63 448
Underhållskostnader		-30 419	-20 638	-27 699	-18 497
Fastighetsskatt		-1 863	-2 494	-1 605	-2 166
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-22 847	-25 586	-14 941	-15 877
Summa fastighetskostnader		-123 671	-118 151	-106 569	-99 988
Bruttoresultat		24 860	25 539	22 496	25 477
Centrala administrations- och försäljningskostnader	1, 4	-3 921	-4 526	-4 869	-5 532
Rörelseresultat		20 939	21 013	17 627	19 945
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	203	315	4 572	4 662
Räntebidrag		-	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-18 416	-20 435	-18 264	-20 231
Resultat efter finansiella poster		2 726	893	3 935	4 376
Bokslutsdispositioner	7	-	-	-2 000	-3 500
Resultat före skatt		2 726	893	1 935	876
Skatt på årets resultat	8	-	-	-	-
Årets resultat		2 726	893	1 935	876



En helt ny byggnad uppförs vid Bondsjöanläggningen.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	9	172	314	172	314
		172	314	172	314
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	10	793 704	786 939	596 456	606 699
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 787	5 285	1 063	1 277
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	16 605	9 559	9 364	9 364
		815 096	801 783	606 883	617 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Fordringar hos koncernföretag		–	–	89 500	90 000
Andelar i koncernföretag	13	–	–	104 900	104 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40	40	40
		40	40	194 440	194 940
Summa anläggningstillgångar		815 308	802 137	801 495	812 594
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		3 274	4 853	1 297	1 180
Fordringar hos koncernföretag		–	–	7 525	2 545
Övriga fordringar		3 484	1 417	1 099	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 120	3 611	626	805
		10 878	9 881	10 547	5 014
<i>Kassa och bank</i>		17 699	21 972	13 478	16 431
Summa omsättningstillgångar		28 577	31 853	24 025	21 445
SUMMA TILLGÅNGAR		843 885	833 990	825 520	834 039

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		75 968	73 242		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		213 968	211 242		
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital				127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat				90 085	89 209
Årets resultat				1 935	876
				92 020	90 085
				229 765	227 830
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		300	500	–	200
		300	500	–	200
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	17	–	–	–	–
Övriga skulder till kreditinstitut	18	571 765	570 575	556 765	567 575
Skulder till koncernföretag		1 000	–	–	–
		572 765	570 575	556 765	567 575
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	18	11 680	9 770	9 180	7 620
Förskott	12	–	1 515	–	–
Leverantörsskulder		18 684	15 540	12 140	11 250
Skulder till koncernföretag		477	219	486	194
Övriga skulder		892	628	893	628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	25 119	24 001	16 291	18 742
		56 852	51 673	38 990	38 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		843 885	833 990	825 520	834 039
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Belopp i tkr		Koncernen 2014-12-31	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2014-12-31	Moderbolaget 2013-12-31
Ställda säkerheter		Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser					
Garantiätaganden		247	247	247	247
		247	247	247	247

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	2 726	893	3 935	4 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	23 066	26 356	15 121	16 443
	25 792	27 249	19 056	20 819
Betald skatt				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 792	27 249	19 056	20 819
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-997	8 044	-5 533	6 084
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 269	11 893	-3 004	3 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 064	47 186	10 519	30 656
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-198	-	-198
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 437	-11 640	-4 722	-2 589
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	7	-	7
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	500	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 437	-11 831	-4 222	-2 280
Finansieringsverksamheten				
Uptagna lån	4 100	-23 363	-	-
Amortering av låneskulder	-	-	-9 250	-13 007
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 100	-23 363	-9 250	-13 007
Årets kassaflöde	-4 273	11 992	-2 953	15 369
Likvida medel vid årets början	21 972	9 980	16 431	1 062
Likvida medel vid årets slut	17 699	21 972	13 478	16 431

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	203	315	4 572	4 662
Erlagd ränta	-18 416	-20 435	-18 264	-20 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	23 266	26 213	15 321	16 450
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-7	-	-7
Övriga avsättningar	-200	150	-200	-
	23 066	26 356	15 121	16 443
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	17 699	21 972	13 478	16 431
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	-	-	-	-
	17 699	21 972	13 478	16 431

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas nedan.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Effekter av övergång till K3

Detta är den första års- och koncernredovisningen för AB Härnösandshus som upprättas enligt BFNs

Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (koncernens tidpunkt för övergång till K3) som tillämpades föregående år.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35. Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 upprättas en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt.

När koncernens ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat koncernens ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och tillämpade övergångsbestämmelser påverkar koncernen:

Enligt K3 ska komponentavskrivning tillämpas på materiella anläggningstillgångar som har betydande komponenter med väsentligt olika nyttjandeperioder. Tidigare har prestandahöjande ansatsen tillämpats vilket inneburit att om ett byte av komponent inte höjt ursprunglig prestanda har denna kostnadsförts. Enligt K3 ska ett sådant komponentbyte läggas till tillgångens värde och skrivras av över sin nyttjandeperiod vilket innebär att de komponentbyten som kostnadsförts i de fastställda resultat- och balansräkningarna för 2013 istället redovisas som en ökning av tillgångens värde. Nettoeffekten redovisas mot balanserat resultat.

Bedömningar och uppskattningar

En ändrad bedömning har gjorts av antaganden vid nedskrivningstest av förvaltningsfastigheterna.

Förändrade driftsnetton har medfört att nedskrivningar har gjorts med 21 300 tkr.



Våra medarbetare Fredrik Bergqvist, Jörgen Sjölund och Clemens Brännström har under året medverkat vid en större ombyggnation av värme- och ventilationssystemet samt styr och övervakningssystemet i fastigheten Spjutet 1.

K3-konverteringen har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkning per 2013-01-01 för koncernen.
K3-konverteringens koncernbalansräkning enligt K3 per 2013-12-31 har upprättats enligt följande:

Belopp i tkr	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering i ingångs- balansräkning	Övriga justeringar av poster som ska redovisas enligt K3 under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	809 480	0	-22 541	786 939
Övriga tillgångar	47 051		0	47 051
SUMMA TILLGÅNGAR	856 531		-22 541	833 990
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	127 500			127 500
Bundna reserver	10 500			10 500
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst	93 649	0	-21 300	72 349
Årets resultat	2 134		-1 241	893
SUMMA EGET KAPITAL	233 783		-22 541	211 242
Obeskattade reserver				
Avsättningar				
Uppskjuten skatt				0
Övriga avsättningar	500			500
SUMMA AVSÄTTNINGAR	500			500
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	0			0
Övriga skulder till kreditinstitut	570 575			570 575
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder	51 673			51 673
SUMMA SKULDER	622 248			622 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	856 531			833 990

**K3-konverteringens koncernresultaträkning enligt K3
per 2013-12-31 har upprättats enligt följande:**

Belopp i tkr	År 2013 enligt tidigare principer	Övriga justeringar av poster som ska redovisas enl K3 under 2013	År 2013 enligt K3-reglerna
Hysesintäkter	139 567	0	139 567
Övriga rörelseintäkter	4 123	0	4 123
Nettoomsättning	143 690	0	143 690
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-69 433		-69 433
Underhållskostnader	-21 965	1 327	-20 638
Fastighetsskatt	-2 494		-2 494
Avskrivningar och nedskrivningar	-23 018	-2 568	-25 586
Fastighetskostnader	-116 910	-1 241	-118 151
Bruttoresultat	26 780		25 539
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-4 526		-4 526
Rörelseresultat	22 254		21 013
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	315		315
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 435		-20 435
Resultat efter finansiella poster	2 134		893
Bokslutsdispositioner	0		0
Resultat före skatt	2 134		893
Skatt på årets resultat	0		0
Årets resultat	2 134		893

Koncernens eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:

Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	Not	231 648
<i>Justeringar i ingångsbalansräkningen</i>		0
Eget kapital 2013-01-01 enligt K3		231 648
Årets resultat enligt fastställd balansräkning		2 134
Justeringar under 2013:		
Ändrad bedömning av nedskrivningsbehov förvaltningsfastigheter		-21 300
Ändrad avskrivning på grund av komponentavskrivning		-2 568
Utrangering byggnader		-673
Aktivering av kostnadsförd komponent		2 000
Skatteeffekt av ovanstående		0
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3		211 241

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på byggnaderna.

Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringförs på byggnaderna.

Underhållskostnaderna har därför minskat med 2 000 tkr.

Utrangering av komponenter har gjorts med 673 tkr.

Ändrad bedömning av nedskrivningsbehov förvaltningsfastigheter har medfört att nedskrivningar har gjorts med 21 300 tkr.

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från 1,7-2% till cirka 2% vilket motsvarar en ökning på 2 568 tkr.

K3-konverteringen har inte haft någon effekt på ingångsbalansräkning per 2013-01-01 för moderbolaget.

K3-konverteringens balansräkning för moderbolaget enligt K3 per 2013-12-31 har upprättats enligt följande:

Belopp i tkr	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering i ingångs- balansräkning	Övriga justeringar av poster som ska redovisas enl K3 under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	628 692	0	-21 993	606 699
Övriga tillgångar	227 340		0	227 340
SUMMA TILLGÅNGAR	856 032		-21 993	834 039
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	127 500			127 500
Bundna reserver	10 245			10 245
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst	110 509	0	-21 300	89 209
Årets resultat	1 569		-693	876
SUMMA EGET KAPITAL	249 823		-21 993	227 830
Obeskattade reserver				
Avsättningar				
Uppskjuten skatt				0
Övriga avsättningar	200			200
SUMMA AVSÄTTNINGAR	200			200
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	0			0
Övriga skulder till kreditinstitut	567 575			567 575
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder	38 434			38 434
SUMMA SKULDER	606 009			606 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	856 032			834 039

K3-konverteringens resultaträkning för moderbolaget enligt K3 per 2013-12-31 har upprättats enligt följande:

Belopp i tkr	År 2013 enligt tidigare principer	Övriga justeringar av poster som ska redovisas enl K3 under 2013	År 2013 enligt K3-reglerna
Hysesintäkter	122 455	0	122 455
Övriga rörelseintäkter	3 010	0	3 010
Nettoomsättning	125 465	0	125 465
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-63 448		-63 448
Underhållskostnader	-19 824	1 327	-18 497
Fastighetsskatt	-2 166		-2 166
Avskrivningar och nedskrivningar	-13 857	-2 020	-15 877
Fastighetskostnader	-99 295	-693	-99 988
Bruttoresultat	26 170		25 477
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-5 532		-5 532
Rörelseresultat	20 638		19 945
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 662		4 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 231		-20 231
Resultat efter finansiella poster	5 069		4 376
Bokslutsdispositioner	-3 500		-3 500
Resultat före skatt	1 569		876
Skatt på årets resultat	0		0
Årets resultat	1 569		876

Moderbolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:

Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	Not	248 253
<i>Justeringar i ingångsbalansräkningen</i>		0
Eget kapital 2013-01-01 enligt K3		248 253
Årets resultat enligt fastställd balansräkning		1 569
Justeringar under 2013:		
Ändrad bedömning av nedskrivningsbehov förvaltningsfastigheter		-21 300
Ändrad avskrivning på grund av komponentavskrivning		-2 020
Utrangering byggnader		-673
Aktivering av kostnadsförd komponent		2 000
Skatteeffekt av ovanstående		0
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3		227 829

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på byggnaderna. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringar på byggnaderna. Underhållskostnaderna har därför minskat med 2 000 tkr. Utrangering av komponenter har gjorts med 673 tkr.

Ändrad bedömning av nedskrivningsbehov förvaltningsfastigheter har medfört att nedskrivningar har gjorts med 21 300 tkr.

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från 1,7 till cirka 2% vilket motsvarar en ökning på 2 020 tkr.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget har vid bokslutstillfället gjort en individuell prövning av varje fastighet för att bedöma om det finns några indikationer som tyder på att bolagets fastigheter har ett nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde.

Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 6-7%. Till grund för driftsnettot har faktiska nettointäkter, driftskostnader och underhållskostnader legat.

Justering har gjorts på fastigheter där framtida intäkter och kostnader bedömts avvika väsentligt från årets utfall. Kalkylräntan har bestämts utifrån en bedömd marknadsmässig upplåningsränta med tillägg för en riskfaktor baserad på vad som bedömts rimligt för fastigheter på orten samt fastighetens skick och belägenhet.

Immateriella tillgångar

Nyttjanderätter som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Nyttjanderätt	10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Förvaltningsfastigheter

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	75-100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	30-80 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	25-80 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	25-75 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det

återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapital 11

(Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets ingång uppgår till 252 Mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 20 mkr, där det bokförda värdet understiger det skattemässiga.

Då bolaget inte bedömt det sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottet redovisats i årets bokslut. Inte heller har någon uppskjuten skattefordran avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

– En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

– En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och

skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget.

Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med (tillägg för uppskrivningar). I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Härnösands kommun, org nr 212000-2403 med säte i Härnösand. Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20% (26%) av inköpen och 31% (32%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör. Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2% (2%) av inköpen och 2% (2%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital - Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital efter skatt - Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.



NOT 1 ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Medelantalet anställda		
<i>Moderbolaget</i>		
Kvinnor	13	12
Män	18	19
Summa	31	31
<i>Dotterföretag</i>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
Summa	0	0
Företagsledningens fördelning		
<u>Styrelsen</u>		
<i>Moderbolaget</i>		
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%
<i>Koncernen</i>		
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%
<i>VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
<i>Moderbolaget</i>		
Kvinnor	20%	20%
Män	80%	80%
<i>Koncernen</i>		
Kvinnor	20%	20%
Män	80%	80%
Uppgifter om sjukfrånvaro i procent		
Total sjukfrånvaro	3,4%	3,4%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dagar)	56,2%	30,1%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,7%	2,4%
Sjukfrånvaro män	4,6%	4,1%
<u>Uppdelning i åldersgrupper</u>		
-29 år	0,0%	0,0%
30-49 år	0,6%	0,6%
50 - år	5,1%	5,0%

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

	2014	2013
<i>Moderbolaget</i>		
Styrelse och VD, ersättning	1 113	1 104
Övriga anställda, ersättning	11 764	11 495
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	3 998	3948
Pensionskostnader styrelse och VD	222	219
Pensionskostnader övriga anställda	1 003	1 114
Summa	18 100	17 880
<i>Dotterföretag</i>		
Styrelse och VD, ersättning	0	0
Övriga anställda, ersättning	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	0	0
Summa	0	0

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Vd:s uppsägningstid är arton månader från företagets sida och sex månader från vd:s sida. VD har rätt till månadslön under hela uppsägningstiden, men avräkning ska göras om inkomster erhålls från annan anställning eller som uppdragstagare under uppsägningstiden.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	Koncern	Moderbolag
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	104	74
Andra uppdrag	-	-

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2014	2013
Koncernen		
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	104 636	103 642
Lokaler	35 695	35 149
Övrigt	7 460	6 760
	147 791	145 551
<i>Avgår outhyrt</i>		
Bostäder	-1 395	-2 714
Lokaler	-1 179	-1 060
Övrigt	-1 075	-1 058
Lämnade rabatter	-1 161	-1 152
	142 981	139 567

Kontraktförfallstruktur hyresintäkter

Koncernen	Lokalkontraktens förfallstruktur i procent per år		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2015	22	11	10
2016	26	4	40
2017	13	6	50
2018	13	37	-
Övriga	26	42	-
	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Moderbolaget

	2014	2013
<i>Hyresintäkter</i>		
Bostäder	101 060	100 116
Lokaler	21 795	21 896
Övrigt	5 460	5 469
	128 315	127 481
<i>Avgår outhyrt</i>		
Bostäder	-1 049	-2 453
Lokaler	-723	-515
Övrigt	-982	-961
Lämnade rabatter	-1 068	-1 097
	124 493	122 455

Kontraktförfallstruktur hyresintäkter

Moderbolaget	Lokalkontraktens förfallstruktur i procent per år		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2015	8	12	-
2016	42	4	50
2017	17	8	50
2018	17	40	-
Övriga	16	36	-
	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Koncernen		
Fastighetsskötsel och städning	-24 697	-24 823
Taxebundna kostnader	-17 420	-16 743
Uppvärmning	-15 490	-16 289
Lokal administration	-5 836	-5 871
Övriga driftskostnader	-5 099	-5 707
	-68 542	-69 433
Moderbolaget		
Fastighetsskötsel och städning	-22 829	-22 851
Taxebundna kostnader	-16 005	-15 337
Uppvärmning	-14 208	-15 016
Lokal administration	-4 734	-4 769
Övriga driftskostnader	-4 548	-5 475
	-62 324	-63 448

NOT 4 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Koncernen		
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Nyttjanderätt	-142	-151
Förvaltningsfastigheter	-22 291	-25 046
Inventarier, verktyg och installationer	-833	-1 016
	-23 266	-26 213
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-22 847	-25 586
Administrationskostnader	-419	-627
	-23 266	-26 213
Moderbolaget		
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Nyttjanderätt	-142	-151
Byggnader och mark	-14 630	-15 581
Inventarier, verktyg och installationer	-549	-718
	-15 321	-16 450
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Fastighetskostnader	-14 941	-15 877
Administrationskostnader	-380	-573
	-15 321	-16 450

NOT 5 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2014	2013
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	203	315
	203	315
Moderbolaget		
Ränteintäkter, övriga	180	246
Ränteintäkter, koncernföretag	4 392	4 416
	4 572	4 662

NOT 6 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2014	2013
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-18 416	-20 435
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	-18 264	-20 231

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Moderbolaget		
Lämnade koncernbidrag	-2 000	-3 500
	-2 000	-3 500

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Koncernen		
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
	-	-
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
	-	-
Effektiv skattesats		
Koncernen	0%	0%
Moderbolaget	0%	0%
Avstämning av effektiv skattesats		
Koncernen		
Redovisat resultat före skatt	2 726	893
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	600	196
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggning	4 376	4 052
Ej avdragsgill nedskrivning	528	1 166
Övriga ej avdragsgilla kostnader	25	27
Utökat underskottsavdrag	-383	-233
Skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggning	-5 146	-5 207
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-2
Redovisad skatt	-	-
Moderbolaget		
Redovisat resultat före skatt	1 935	876
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 22%	426	193
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	3 219	2 916
Ej avdragsgill nedskrivning	-	220
Övriga ej avdragsgilla kostnader	25	25
Utökat underskottsavdrag	299	612
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-3 967	-3 964
Ej skattepliktiga intäkter	-1	-1
Redovisad skatt	-	-

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld. Upplysningar om väsentliga temporära skillnader samt underskottsavdrag har redogjorts för under avsnitt "Skatt" i redovisningsprinciper.

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Vid årets början	9 559	9 653
Nyanskaffningar	7 046	-
Förskott	-	-1 514
Erhållna bidrag	-	-
Omklassificeringar	-	1 420
	16 605	9 559
Moderbolaget		
Vid årets början	9 364	9 380
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificeringar	-	-16
	9 364	9 364

NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	104 900	104 900
	104 900	104 900
Bokfört värde vid årets slut	104 900	104 900

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	Bokfört värde
AB Härnösands kommunfastigheter, 556437-7272, Härnösand	5 000	100,0	104 900
			104 900

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	40	40
Bokfört värde vid årets slut	40	40

Specifikation av värdepapper	Börsvärde eller motsv.	Koncern		Moderbolag	
		Bokfört värde	Börsvärde eller motsv.	Bokfört värde	Börsvärde eller motsv.
Burestiftelsen	-	-	-	-	-
HBV	-	40	-	40	-
	-	40	-	40	-

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Övriga interimfordringar	4 120	3 611
	4 120	3 611
Moderbolaget		
Övriga interimfordringar	626	805
	626	805

NOT 16 EGET KAPITAL I INGÅNGSBALANSRÄKNINGEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat inkl årets resultat
Koncernen			
Utgående kapital enligt fastställt balansräkning 2013-12-31	127 500	10 500	95 783
<i>Effekt vid byte av redovisningsprincip (RR)</i>			
Ändrad bedömning av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter			-21 300
Ändrad avskrivning på grund av komponentavskrivning			-2 568
Utrangering byggnader			-673
Aktivering av kostnadsförd komponent			2 000
Utgående eget kapital 2013-12-31			
korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	127 500	10 500	73 242

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Moderbolaget			
Utgående kapital enligt fastställt balansräkning 2013-12-31	127 500	10 245	112 078

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<i>Effekt vid byte av redovisningsprincip (RR)</i>			
Ändrad bedömning av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter			-21 300
Ändrad avskrivning på grund av komponentavskrivning			-2 020
Utrangering byggnader			-673
Aktivering av kostnadsförd komponent			2 000
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	127 500	10 245	90 085

NOT 16 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat inkl årets resultat
Koncernen			
Vid årets början	127 500	10 500	73 242
Årets resultat			2 726
Belopp vid årets utgång	127 500	10 500	75 968

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Moderbolaget			
Vid årets början	127 500	10 245	90 085
Årets resultat			1 935
Belopp vid årets utgång	127 500	10 245	92 020

NOT 17 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG,
KONCERNKONTO

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	14 000	14 000
Outnyttjad del	-14 000	-14 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-
Moderbolaget		
Beviljad kreditlimit	9 000	9 000
Outnyttjad del	-9000	-9 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

NOT 18 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT,
LÅNGFRISTIGA

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	583 455	506 745
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	73 600
	583 455	580 345
Moderbolaget		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	565 945	501 595
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	73 600
	565 945	575 195

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Upplupna löner och semesterlöner	1 478	1 375
Upplupna sociala kostnader	972	903
Upplupna räntekostnader	824	1 332
Förskottsbetalda hyresintäkter	20 178	17 096
Övriga interimsskulder	1 667	3 335
	25 119	24 041
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöner	1 478	1 375
Upplupna sociala kostnader	972	903
Upplupna räntekostnader	813	1 332
Förskottsbetalda hyresintäkter	11 628	12 122
Övriga interimsskulder	1 400	3 050
	16 291	18 782

Underskrifter

Härnösand 2015-02-24




Mats Höglund, ordf



Nils Erik Pallin



Karin Frejarö



Catrine Rehnström



Niklas Forslund

Görän Albertsson
Verkställande direktör

Min revisionberättelse har avgivits 2015-03-17

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor



Josephine Jonsson är vår integrationssamordnare och hon ses ofta ute i bostadsområdena.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Aktiebolaget Härnösandshus, org.nr. 556160-8430

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningar. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Härnösand den 17 mars 2015



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor



Strandgården i Gådeåparken har 18 lägenheter.

Nr	Fastighet	Vårdsår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varev Pluslgh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	Bilplats
031	Sjööel 1	1956	67	2	62	3					67	3 964	1 088		34
032	Pilsten 12	1955	60	9		30	10	1				6 007	209	13	46
033	Bågan/Pilen 1	1950	188	11	96	66	12	9				11 823	1 214	20	80
131	Kullen 1:32	1978	75	4	32	31	3	1	4			6 112	418	22	66
141	Ugglen 1a2	1972	145	76	32	26	11					6 082	3 654	21	135
142	Oren 10	1950	89	12	32	24				1		4 560	369	27	46
101	Fastlandet 287	1959	18		4	13	1				18	1 387	76	13	
161	Mästen 14	1970	181	17	36	48						6 401	162	23	26
171	Garvaren 4	1991	42	6	9	16	11				39	3 496	117	30	4
172	Garvaren 6	1956	6	3	1	2						384	1 284		6
182	Organisten 4	1947	24	16	8							940	130		4
183	Brandsoldaten 8	2008	40	1	23	11	6				40	2 877	183	20	11
185	Bilduggaren 1	1959	36	10	18	4	4				26	1 941	125		28
191	Lingonst 4	1970	36	9	16	12						2 262	105		37
192	Kaptenen 3	1974	56	12	18	21	6					3 626		29	21
211	Mälaren 2	1984	3	1	1	1						131			
212	Sadelmakaren 9	1955	5	1	1	2	1					316		6	4
213	Svarvaren 1	1929	9	1	2							130	31		
214	Sadelmakaren 8	1955	4	2	2							182		6	6
215	Timmermannen 9	1952	4			4						331			
216	Smöden 25	1955	6	2	3		1					339			
217	Bokbindaren 4	1958	4	4								140	30	9	
305	Torvik D o G	1983	85	6	50	17	12				82	6 334	1 497	108	61
321	Magstem 18	1958	32	10	6	9	3					1 900	62		21
322	Fiskalen 5	1957	17	2		3	12					1 324		4	9
331	Vägmannen 14	1959	17	16					1			741	2 147		
332	Vägmannen 8	1950	59	20	33	4	2				58	3 496	10	40	
333	Vägmannen 13	1952	51	4	44	3					51	3 370	1 122	37	
335	Rödaren 3	1930	19	4	6	8	1					1 496	1 920		
341	Solbrännan	1952	52	16	36							2 917	1 143		29
342	Silvsten 3Bo39	1979	87	32	38	17						4 967	934	8	76
344	Värkiken 12	1952	24	18	6							706	269		9
361	Kappelsberg f.A. 1:	1976	148	43	61	43	1					9 370	244	36	73
371	Stenhammar 1:16,1	1979	75	8	26	28	10			1		6 011		41	74
372	Stenhammar 1:72 -	1982	41	41								1 578	1 912	14	119
373	Stenhammar 1:63	1985	1							1		188			
375	Stenhammar 1:77 -	1955	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1952	1							1		190			
377	Stenhammar 1:88	1955	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100	1950	18				18					2 070	230		
380	Stenhammar 1:13	1952	17		6	7	4					1 194			18
Summa			1 743	425	708	459	138	8	4	5	381	111 454	21 374	536	1840



 **Härnösandshus**

Nybrogatan 13 HÄRNÖSAND

Tel 0611-882 00

www.harnosandshus.se