

Årsredovisning 2023



AB Härnösandshus

Härnösandshus är Härnösands största hyresvärd med cirka 1 700 lägenheter.
Bolaget har en balansomslutning på 1 miljard kr och en omsättning på cirka 173 miljoner kronor.
Bolaget ägs av Härnösands kommun och har 34 anställda.
Trygghet, säkerhet, service och gemenskap är några av våra viktigaste ledord.



Torsvik 3 har försetts med solpaneler.

Innehållsförteckning

Året i korthet.....	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Myrans nya fotbollsområde.....	14
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaflödesanalys.....	15
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	16-23
Personal.....	8	Underskrifter.....	24
Skuldförvaltning.....	9	Revisionsberättelse.....	25-26
Känslighetsanalys.....	10	Fastighetsinnehav.....	27
Resultaträkning.....	11		

Året i korthet

- Solpaneler har monterats på Torsvik
- Fem nya lägenheter på Pumpbacksgatan
- Färdigställt gruppboendet på Saltvik med 23 nya lägenheter
- Bostadshyrorna ökade med 3,99%
- Uthyrningsgraden vid årets slut 97,9%
- Färdigställt LSS-boendet i Gänsviksdalen med 5 nya lägenheter
- Målet om en fossilfri verksamhet har uppnåtts

Året i sammandrag	2023	2022	2021
Antal lägenheter	1 645	1 645	1648
Lägenhetsyta	107 491m ²	107 491m ²	107 650 m ²
Lokalyta	14 830 m ²	13 991 m ²	13 519 m ²
Medeltalet anställda	33	33	32
Hyresintäkter, tkr	129 474	124 068	122 468
Balansomslutning, tkr	809 194	808 361	829 169
Soliditet	38,2%	36,7%	34,6%
Årets resultat	6 028 tkr	7 138 tkr	7 626 tkr



Markarbetet är igång för byggandet av ny idrottshall på forna Ängevallen.

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 1 645 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, trygghetsboenden och student- och gymnasielägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 412 st. och är belägna i 9 fastigheter i centrala Härnösand. Våra trygghetsboenden finns i Hälledal och Älandsbro och omfattar sammanlagt 41 lägenheter. Plusboende och Trygghetsboende är i grunden fräscha hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus i flera av våra mest attraktiva bostadsområden.

I Plusboendet och Trygghetsboendet finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

Härnösandshus har 18 student- och gymnasielägenheter. Det finns både möblerade och omöblerade studentlägenheter som hyrs ut till studerande.

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
Monika Lindberg, ordförande
Johan Högel
Roland Stenberg
Mats Höglund
Lars-Gunnar Hultin
Karin Hermans
Göran Viren Sjögren

Adjungerade ledamöter

Josephine Jonsson, arbetstagarrepresentant (Unionen)
Ingemar Wiklund, arbetstagarrepresentant (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleanter

Catrine Rehnström
Sofia Henriksson
Brendan McCarthy
Lena Drejare
André Viberg

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter är bosatta i Härnösand.

Revisorer

Rikard Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY
Anders Gäfvert, Härnösand, lekmannarevisor
Lars-Göran Spång, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY
Lars Norberg, Härnösand, lekmannarevisor
Sven-Arne Staflund, Härnösand, lekmannarevisor

Verkställande direktör

Göran Albertsson.

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer förutom styrelsen i dess helhet, verkställande direktören enligt 8 kapitlet 36 § Aktiebolagslagen, eller endera Monika Lindberg och Johan Högel i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 7 protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls 2023-05-16.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna Sveriges Allmännyttan 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 175 334 m² fördelat på 1 645 (1 645) lägenheter och 89 (89) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 31 lägenheter och 35 283 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under året och uppgick vid årets slut till 97,9 procent vilket är något lägre än föregående år då uthyrningsgraden uppgick till 98,4 procent. Vid varje månadskifte under året har ca 30 lägenheter varit vakanta. Befolkningen i Härnösands kommun har minskat något under året och det har sannolikt avspeglat sig i uthyrningsgraden.

Under 2023 har Härnösandshus färdigställt LSS-boendet i Gänviksdalen med 5 lägenheter.

Härnösandshus har påbörjat utbyggnaden av tandläkarnas lokaler i fastigheten Vägmannen 13. Verksamhetslokalerna har utökats och nya personalutrymmen har tillskapats. Arbetet beräknas vara färdigställt i slutet av februari.

Vidare har en om- och tillbyggnad skett av Norrdans lokaler i fastigheten Garvaren 6. En tillgänglighetsanpassning med ny RWC, installation av trapphiss har skett och samtidigt har en ytskikts-

renovering och förbättring av ventilationen genomförts.

Härnösandshus har tillskapat fem nya lägenheter för uthyrning i lägenheter som kommunen lämnat inom ramen för ett lokalavtal. Lägenheterna har renoverats och är tillgängliga för uthyrning från 1 januari.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. I samarbete med Samhällsförvaltningen pågår arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan.

Härnösands kommunfastigheter har under 2023 färdigställt byggandet av ett nytt gruppboende på Saltvik med 23 nya lägenheter. Arbetet färdigställ-des i september och inflyttning har skett under hösten.

Byggnationen av en ny idrottsanläggning på Myran har också påbörjats. Projektet omfattar en ny servicebyggnad med fyra omklädningsrum, serveringsdel och övriga gemensamma utrymmen samt en ny fullstor konstgräsplan och en mindre naturgräsplan. Anläggningen beräknas vara färdigställd i maj 2024.

Slutligen har Härnösands kommunfastigheter startat byggandet av en ny idrottshall på Fastlandet. En upphandling genomfördes under sommaren och en entreprenör tilldelades under hösten. Idrottshallen med tillhörande anläggningar utomhus beräknas vara färdigställda att tas i bruk inför höstterminen 2025.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2023 uppgått till 33,5 mkr (32,2). Årets investeringar uppgick till 133,5 mkr (7,5). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 27,3 mkr och investerat 19,2 mkr i fastighetsbeståndet.

Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 6,2 mkr och investerat 114,3 mkr i fastighetsbeståndet.

I Härnösands kommunfastigheter pågår dessutom investeringen i den nya sporthallen samt i den nya idrottsanläggningen på Myran.

Bostadshyror

Hyran för 2023 har höjts med 3,99 procent. Förhandlingarna om ny hyra för perioden 1 april 2024 till 31 mars 2025 pågår. Hyreshöjningarna för det kommande året beräknas bli betydligt högre än tidigare år bland annat till följd av den höga inflationen, högre räntekostnader och höga energikostnader.

Verksamhetens utveckling utifrån ägardirektiv och uppsatta mål

Verksamheten har bedrivits i enlighet med det ändamål och riktlinjer som fastställts i ägardirektivet för

VD har ordet

När vi ser tillbaka på 2023 kan man konstatera att det gångna året varit ett väldigt besvärligt år för många.

Hög inflation har inneburit att framför allt mat- och energipriser ökat dramatiskt. De flesta privatpersoner har kunnat konstatera att de fått reallönesänkningar i och med den höga inflationen.

Lägg därtill att räntorna ökat kraftigt till följd av Riksbankens höjningar av styrräntan för att pressa tillbaka inflationen till målet om två procent.

För oss i fastighetsbranschen är hög inflation, höga elpriser och höga räntor ingen bra kombination och det pratas om en ”kollaps för bostadsbyggandet”.

Vissa marknadsbedömare anger ett fall i bostadsbyggandet på 80 procent jämfört med för ett antal år sedan. En sådan nedgång har vi inte sett sedan tidigt -90 tal.

Ett kraftigt minskat bostadsbyggande är i förlängningen ett hot mot den gröna omställningen som många av oss tror, hoppas och ser fram emot.

Tanken är att investeringar i kommunal infrastruktur ska betalas i form av högre skatteintäkter från nyinflyttade i kommunen. Fler och fler pratar om att någon form av stöd borde införas för att få fart på bostadsbyggandet.

Trots en hög inflation och höjda räntor kan vi konstatera att Härnösandshus kan se tillbaka på ett bra år med nöjda kunder, en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi.

Jag är väldigt stolt över det vi tillsammans genomfört under året. Det har möjliggjorts genom kompetenta och engagerade medarbetare som dag och natt, såväl vardag som helg, genomfört ett fantastiskt arbete för bolagets och kundernas bästa.

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit!

Fastighets- och bostadsmarknaden i Härnösand

Jämfört med fastighetsmarknaden i stort går fastighetsmarknaden i Härnösand mot strömmen.

Många olika projekt genomförs eller är på planeringsstadiet. Det känns väldigt spännande.

I dagsläget pågår ett antal stora byggprojekt. Vi på Härnösandshus bygger via vårt dotterföretag Härnösands kommunfastigheter en ny idrottshall på Ångevallen och en ny konstgräsplan med tillhörande servicebyggnad på Myran.

Dessutom pågår byggandet av norra Europas största arkiv för Skatteverket och Riksarkivet på Saltvik och på Kanaludden pågår byggandet av Hotell Härnö Gin.

Under våren kommer också en ny domstolsbyggnad att byggas vid det gamla Seminariet på Kastellgatan och till sommaren kommer det att finnas en ny restaurang på Smitingen. Ett första steg i den nya

campingen som kommer att byggas.

I våras kom också det efterlängtrade beskedet om att det kinesiska företaget PTL skriver avtal med Torsboda Industrial Park om en etablering av en batterifabrik i Torsboda. Planeringen är i full gång för att kunna göra det möjligt att svara upp mot den expansion som etableringen medför och göra det möjligt att nå målet om 27 500 invånare till 2030.

Det finns en god beredskap för att möjliggöra en stor inflyttning till kommunen. I dag finns det enligt kommunen planerade, pågående och färdiga detaljplaner för över 2 000 nya bostäder. Med en förbättrad konjunktur på bygg- och fastighetsmarknaden finns goda förutsättningar att skapa en positiv utveckling genom att vi är många som vill vara med och bygga bostäder.

Stabil ekonomi

Härnösandshus har en stabil ekonomi.

Bolaget genererar ett stabilt kassaflöde som bidrar till vår starka soliditet. En stark allmännytta med en god ekonomi är viktigt för att möjliggöra investeringar och underhåll i fastighetsbeståndet.

Härnösandshus resultat uppgår efter bokslutsdispositioner till 14,3 Mkr. Resultatet i koncernen har påverkats positivt av ökade hyresintäkter och negativt av ökade räntekostnader och högre taxebundna kostnader.

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden. Soliditeten har ökat under året och uppgår till 38,3 procent.

Det kommande året kommer att bli mer utmanande än föregående år ur ett ekonomiskt perspektiv. Det höga ränteläget består och kommer att påverka bolaget i än högre utsträckning än under 2023. Därutöver kommer de taxebundna kostnaderna att öka betydligt till följd av kraftiga pris-höjningar på fjärrvärme, vatten och renhållning.

Utveckling och framtid

Vår vision är att vi ska vara det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Härnösand, socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Genom detta ska vi bidra till att göra Härnösand attraktivt som boendeort, skapa förutsättningar för inflyttning och för kommunen att växa och utvecklas.

Under det kommande året kommer vi att fokusera på ett antal projekt för att göra Härnösand mer attraktivt.

Vi planerar för nya bostäder.

Tillsammans med Härnösands kommun och Statens Bostadsomvandling utreder vi möjligheterna att bygga ett nytt trygghetsboende på norra Brännan i SSVH:s gamla skollokalerna.

I vår startar vi också projektet som ska skapa ett trettiotal nya lägenheter på Torsvik och tillsammans

med Härnösands kommun planerar vi för ett nytt äldreboende i Härnösand.

Vi skapar förutsättningar för en aktiv fritid och en god skolmiljö för våra ungdomar genom byggandet av en ny idrottshall på Ångevallen. Vi färdigställer också den nya idrottsanläggningen på Myran med en konstgräsplan, en naturgräsplan och en ny servicebyggnad.

Vi arbetar kontinuerligt med att minska vår energianvändning och klimatpåverkan och kommer under året att installera solpaneler på tre fastigheter.

Jag ser fram emot ett spännande och intressant 2024. Härnösandshus är väl rustat inför de utmaningar vi har framför oss tack vare en stabil ekonomi och duktiga, engagerade medarbetare.

Framtiden för Härnösandshus ser ljus ut!



Göran Albertsson
VD Härnösandshus

Förvaltningsberättelse

Härnösandshus. Verksamheten har varit inriktad på att främja bostadsförsörjningen genom att erbjuda attraktiva, klimatsmarta och prisvärda hyresbostäder samt ändamålsenliga och tillgängliga lokaler för kommunens olika verksamheter. Verksamheten har bedrivits på affärsmässiga och miljömässiga principer.

Härnösandshus arbetar med fem målområden; fastigheter, kunder, miljö, medarbetare och ekonomi. Mål och utfall för verksamhetsåret 2023 redovisas nedan.

Miljöarbete

Härnösandshus har anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ. Företagen som går med i Klimatinitiativet åtar sig att arbeta för att allmännyttan uppnår Klimatinitiativets två övergripande mål om en fossilfri allmännytta senast år 2030, samt 30 procent lägre energianvändning till år 2030 (räknat från basåret 2007).

Målet om en fossilfri verksamhet har uppnåtts och målet om en 30 procent lägre energianvändning är nästan uppnått. I dagsläget har en minskning av energianvändningen skett med 32,1 procent.

Förbrukningen av värme har under 2023 ökat med 3,9 procent. Elförbrukningen har däremot minskat med 0,8 procent. Klimatutsläppen av koldioxid från Härnösandshus verksamhet har ökat.

Under 2023 har Co2-utsläppen ökat med 2,5 procent.

Under 2023 har Härnösandshus genomfört ett antal energibesparande åtgärder. På fastigheten Garvaren 4 har en frånluftvärmepump installerats

för att kunna återvinna värmen från byggnaderna.

Vattenbesparingsåtgärder har genomförts på fastigheterna på Tjädervägen, Utmarksstigen och Korpralsvägen.

På fastigheterna på Tjädervägen och Utmarksstigen har även prognosstyrning införts som i kortet innebär att värmesystemet samkörs med SMHIs väderprognos.

Slutligen har solpaneler monterats på fastigheten Torsvik 3.

Under året har även två nya bilar gasbilar köpts in som ersättning för två äldre dieselbilar, som förvisso drevs med det miljövänliga drivmedlet HVO.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 6,4 mkr. Ett resultat som är något lägre än årets budget. Jämfört med föregående år är resultatet också något lägre.

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under året men med ett antal större lägenheter vakanta har bortfallet för bostäder ökat något jämfört med föregående år.

De totala driftkostnaderna är betydligt högre jämfört med föregående år och beror främst på högre taxebundna kostnader i form av högre elkostnader samt högre kostnader för egen fastighetspersonal. Kostnaderna för köpt fastighetsskötsel har däremot minskat till följd av att mer fastighetsskötsel utförs av egen personal.

Högre driftkostnader har medfört att Härnösandshus minskat något på det planerade underhållet.

De sammanlagda reparations- och underhållskostnaderna har emellertid inte minskat så mycket jämfört med föregående år i och med att försäkrings-skadekostnaderna ökat.

Marknadsräntorna har ökat kraftigt under året. De lån som har omsatts under året har en betydligt högre ränta än de tidigare lånen. De sammanlagda räntekostnaderna har ökat med 2 mkr jämfört med föregående år.

Koncernens resultat för 2023 utvisar en vinst på 14,3 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2024 kommer Härnösandshus arbete att vara inriktat på att färdigställa den pågående utbyggnaden av tandläkarlokalerna på Vågmannen 13, samt genomföra en utbyggnad och verksamhetsanpassning av verksamhetslokalerna på Koltrasten.

Härnösandshus planerar för att tillsammans med Statens Bostadsomvandling och Härnösands kommun bygga om verksamhetslokalerna på fastigheten Sländan 45 till ett trygghetsboende.

Slutligen kommer Härnösandshus att projektera och påbörja byggandet av nya bostäder på fastigheten Torsvik 1.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2024 att färdigställa byggnationen av den nya idrottsanläggningen på Myran samt påbörja byggandet av den nya idrottshallen på Fastlandet.

Härnösands kommunfastigheter kommer också att färdigställa projekteringen av ett nytt äldreboende på Gerestaområdet och en ny förskola på Fastlandet.

Målområde och övergripande mål	Mål 2023	Utfall 2023
Fastigheter Härnösandshus ska erbjuda attraktiva, trygga, klimatsmarta och prisvärda bostäder samt ändamålsenliga lokaler för kommunens olika verksamheter <i>(ägardirektiv)</i>	1. Produktindex minst 82 2. Skapa 14 lgh i trygghetsboende i Ålandsbro 3. Skapa 52 lgh i trygghetsboende Solbrännan 4. Bygga 23 lgh i ett vårdboende i Saltvik 5. Bygga en ny idrottshall 6. Bygga en ny servicebyggnad på Myran 7. Utredda möjlighet till äldreboende med minst 60 lägenheter	79,4 % (2022) 14 st. 52 st. 23 st. Pågår Pågår Pågår 60 lägenheter
Kunder Verksamheten ska bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundernas behov och förväntningar ska vara i fokus <i>(kvalitetspolicy)</i>	1. Serviceindex ska uppgå till minst 85 % 2. Nöjd kund Index ska uppgå till minst 85 %	88,0 % (2022) 81,3 % (2022)
Miljö Härnösandshus ska arbeta för att verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön, med hänsyn till teknik och ekonomi, för att bidra till långsiktigt hållbar utveckling av samhället <i>(miljöpolicy)</i> Energianvändningen ska minska med 30 % fram till 2030 Härnösandshus ska vara fossilfritt år 2030	1. Energianvändningen ska minska med 1 % 2. Vattenförbrukningen ska minska med 5 % 3. Co2 utsläpp ska minska med 5 %	± 0 % -1,90 % 2,50 %
Ekonomi Härnösandshus ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget och kommunen som helhet <i>(ägardirektiv)</i>	1. Den årliga direktavkastningen ska vara marknadsmässig i jämförelse med andra jämförbara allmännyttiga kommunala bostadsbolag (minst 2,5 % enligt jämförelse) 2. Soliditeten ska överstiga 20 % 3. Belåningsgraden ska understiga 80 % gällande koncernens fastigheter 4. Belåningsgraden ska understiga 85 % gällande Härnösandshus fastigheter	2,65 % 38,3 % 71,9 % 82,6 %
Medarbetare Härnösandshus ska arbeta för en bra arbetsmiljö som genom ständiga förbättringar uppfyller lagens krav på en säker arbetsplats där medarbetarna trivs och utvecklas <i>(arbetsmiljöpolicy)</i>	1. Nöjda medarbetare 2. Sjukfrånvaro <3,5 % exklusive långtidsfrånvaro 3. Öka kunskapen om Härnösandshus systematiska arbetsmiljöarbete	97 % (2022) 2,75 %

Flerårsöversikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (tkr)	167 727	154 002	151 803	147 296
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 468	11 106	11 880	31 308
Balansomslutning (tkr)	1 037 031	1 007 056	924 276	929 609
Soliditet (%)	30,6%	30,2%	31,7%	30,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,5%	2,0%	1,9%	4,2%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	4,2%	3,7%	4,1%	11,8%
Medelantal anställda	33	33	32	31

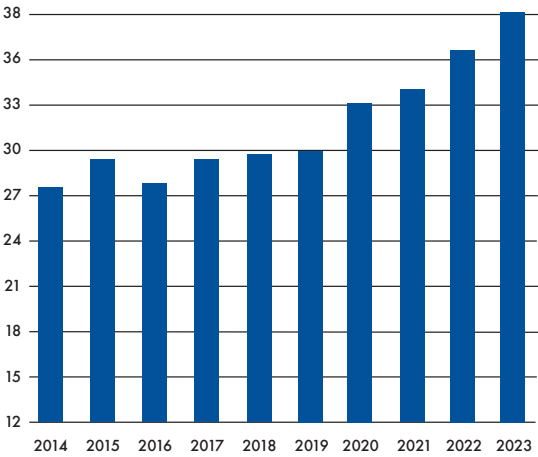
Moderföretaget				
Hyresintäkter (tkr)	129 474	124 068	122 468	120 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 028	7 138	7 626	26 896
Balansomslutning (tkr)	808 739	808 361	829 169	836 778
Soliditet (%)	38,2%	36,7%	34,6%	33,4%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,7%	1,5%	1,5%	3,9%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	4,2%	3,4%	2,7%	10,1%
Medelantal anställda	33	33	32	31

Förändring av eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2023-01-01	127 500	10 500	166 001
Årets resultat	0	0	13 022
Utgående balans 2023-12-31	127 500	10 500	179 023

Moderföretaget	Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital Årets resultat	
Ingående balans 2023-01-01	127 500	10 245	149 059	9 838	296 642
Överföring resultat föregående år	0	0	9 838	-9 838	0
Årets resultat	0	0	0	12 628	12 628
Utgående balans 2023-12-31	127 500	10 245	158 897	12 628	309 270

SOLIDITET

%



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	158 897 444
Årets resultat	12 628 176
	171 525 620
disponeras så att i ny räkning överföres	171 525 620
	171 525 620

Medarbetare

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljö-området i enlighet med ISO 45001:2018. En viktig del i vårt systematiska arbetsmiljöarbete är att kontinuerligt utveckla våra medarbetare. Inom ramen för vårt verksamhetssystem finns rutiner för hur vi arbetar med att utveckla medarbetarna. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Härnösandshus förbereder sig för den expansion som vi hoppas kommer med anledning av industri-etableringen i Torsboda. Genom att vi planerar och bygger nya fastigheter kommer vi att behöva fler medarbetare som sköter om fastigheterna, men även medarbetare som arbetar med fastigheterna under byggskedet. Rekryteringsarbetet pågår och den största utmaningen de kommande åren är att både ersättningsrekrytera och nyrekrytera kvalificerade medarbetare för att möta den kommande expansionen.

Utbildning och kompetensutveckling

De utbildningar och den kompetensutveckling som skett under året har i huvudsak varit individanpassade men under året har också en större gemensam utbildning i kundbemötande och service genomförts. Alla medarbetare har också genomgått en repetitionsutbildning i hjärt- och lungräddning. Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso-och arbetsmiljöprofil med individuella samtala rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Resultatet av den senaste undersökningen, som genomfördes i början av 2024, visar på ett i huvudsak bra resultat.

96 procent av medarbetarna trivs på jobbet och upplever att samarbetet fungerar mycket bra. Engagemanget bland medarbetarna är stort och fler än sju av tio upplever arbetet stimulerande eller mycket stimulerande. Den upplevda stressen i arbetet har minskat jämfört med tidigare mätningar. Närmare nio av tio medarbetare anger att stressen i arbetet är på en bra nivå och att det finns tid för återhämtning i arbetet.

Sjukfrånvaro

Under 2023 har den totala sjukfrånvaron ökat från 4,6 procent till 6,1 procent. Ökningen är till största delen hänförligt till en ökad andel långtidssjukskrivna. Andelen långtidssjukskrivna har ökat från 24 procent till 55 procent av den totala sjukfrånvaron.

Korttidsfrånvaron har minskat i takt med att den covidrelaterade sjukfrånvaron minskat under året. Vi upplever att den positiva effekten från pandemin med uppmaningen att stanna hemma vid minsta symtom fortfarande finns kvar och efterlevs. Reducerar man långtidsfrånvaron från den totala sjukfrånvaron uppgår korttidsfrånvaron endast till 2,75 procent. Andelen långtidsfriska har ökat under 2023. Andelen medarbetare som inte haft en sjukdag under hela året uppgår till 26 procent.

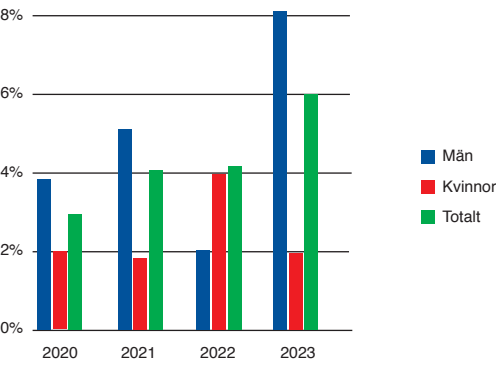
Det förebyggande arbetsmiljöarbetets främsta syfte är att främja medarbetarnas hälsa, minska sjukfrånvaron och minska risken för olyckor. Utöver skyddsronder och andra förebyggande åtgärder uppmuntras de anställda att motionera för att motverka

hälsoproblem. Av den senaste hälsoprofilundersökningen framgår att många medarbetare har ett stort behov av en livsstilsförändring framför allt behöver fler medarbetare öka sitt motionerande. För att stimulera till friskvård har samtliga medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag. Genom Härnösandshus förmånsportal finns möjligheter för medarbetarna att köpa träningskort eller liknande hos ett stort antal leverantörer. Medarbetarna har också möjlighet att få massage i förbyggande syfte för att undvika problem i framförallt nacke och rygg. Denna möjlighet utnyttjas av ett stort antal medarbetare.

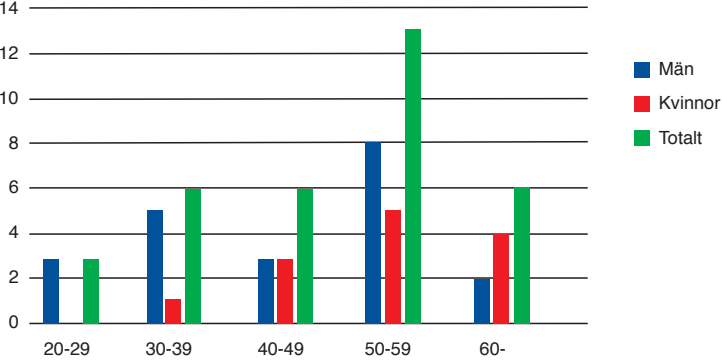
Framtida rekrytering

Härnösandshus har under ett antal år arbetat målmedvetet med en generationsväxling bland medarbetarna. Under året har tre ersättningsrekryteringar och en nyrekrytering genomförts vilket inneburit att personalstyrkan ökat med en medarbetare. Nyrekryteringen har genomförts på grund av ett utökat behov till följd av ett ökat antal fastigheter. Medelåldern bland medarbetarna uppgår till 48 år och är något högre än föregående år. Mer än 50 procent av medarbetarna är över 50 år. Fokus de kommande åren är att ersättningsrekrytera och nyrekrytera kvalificerade medarbetare för att möta den kommande expansionen.

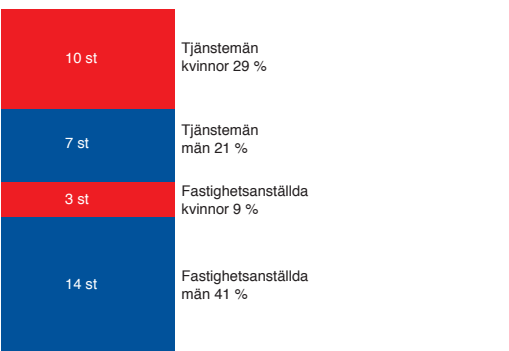
SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



Den övergripande målsättningen med Härnösandshus finanspolicy är att uppnå bästa möjliga finansnetto med minsta möjliga risk. Skuldförvaltningen bedrivs på ett effektivt och säkert sätt utan spekulativa inslag så att en betryggande säkerhet alltid upprätthålls.

Året som gått

Året som gått har präglats av hög inflation och stigande räntor runt om i världen. Vår egen Riksbank har exempelvis höjt sin styrränta från 2,5 procent i början av året till 4 procent vid årets slut. Många ekonomier har dock visat sig vara mer motståndskraftiga under året än vad många marknadsbedömare antagit men nu bromsar den globala tillväxten in. Inbromsningen ser olika ut i olika delar av världen och utmaningen för världens centralbanker är att mjuklanda ekonomierna efter de senaste årens snabba räntehöjningar. Det handlar enligt Handelsbanken om att begränsa effekterna på sysselsättningen och hushållens köpkraft men samtidigt dämpa efterfrågan för att på så sätt föra inflationen tillbaka till målet om två procents inflation.

USA bedöms mjuklanda medan effekterna för Europa ser ut att bli lite sämre. Ekonomierna tyngs enligt Swedbank av en minskad global handel men att en viss återhämtning bedöms ske under andra halvåret 2024. För Sveriges del bedömer banken att nedgången blir djupare än i de flesta länder. Den höga inflationen dröjer sig kvar lite längre i Sverige vilket i kombination med höga räntor dämpar köpkraften.

Under 2022 drev kriget i Ukarina upp råvarupriser och priset på energi, framför allt i Europa. Under 2023 har råvaru- och energipriserna minskat och tillsammans med en stram penningpolitik och förbättrade leveranskedjor bidragit till den minskade inflationen.

Kriget mellan Israel och Hamas skulle kunna leda till ökade energipriser om något av de oljeproducerade länderna i regionen dras in i konflikten. Tack och lov har det inte skett ännu och Swedbank gör bedömningen att varken kriget i Mellanöstern eller i Ukraina kommer att ha någon ytterligare väsentlig påverkan på den globala ekonomin. Den höga inflationen och de höga räntorna tillsammans med höga elpriser har minskat hushållens köpkraft. Lägre bostadspriser kombinerat med lägre börskurser gör att hushållens tillgångar minskar i värde och medför i sin tur att konsumenterna minskar sin konsumtion. Det högre ränteläget gör också att många hushåll får svårare att finansiera bostadsköp. Handelsbanken gör bedömningen att hushållens boendekostnader fortsätter att stiga fram till första kvartalet 2024 till följd av en uppgång i boräntor på lån som ska omsättas.

Inflationen i Sverige, som varit den högsta på över trettio år, har minskat under året. Nedgången beror i huvudsak på minskade energipriser. Även råvaror och fraktkostnader har minskat vilket bidragit till lägre prisökningar hos producenterna. Marknadsbedömare räknar med att inflationen,

mätt som KPIF, närmar sig två procent under sommaren 2024 och att Riksbanken ska börja sänka räntan under andra kvartalet. Räntorna beräknas dock inte komma ner på de låga nivåer vi haft tidigare. Handelsbanken bedömer att Riksbanken successivt ska sänka styrräntan till 2,75 procent under 2025 och att vi på sikt kommer att ha en styrränta på mellan 2-2,5 procent och att marknadsräntorna följer efter.

Under 2023 har Härnösandshus omsatt lån för 114 mkr. Bolaget har för de lån som omsatts under året valt en rörlig ränta som i skrivande stund ligger på nivåer strax under 4,5 procent. Jämfört med tidigare räntebindning innebär det en räntehöjning med 3,5 till 4 procent.

Härnösandshus kommer under 2024 att omsätta 5 lån på sammanlagt 113 mkr. De stigande räntorna får till följd att de faktiska räntekostnaderna det kommande året beräknas öka med över 4 mkr.

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2018-2023.

Under 2024 kommer sannolikt behovet att öka till följd av byggnation av nya bostäder. Inledningsvis under året är dock behovet oförändrat. De investeringar i fastighetsbeståndet som genomförts de senaste åren har skett med egna genererade investeringsmedel.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 20,9 mkr.

Räntebidrag

Under 2023 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 472,2 mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 484,0 mkr. Låneskulden har minskat med närmare 12 mkr under året till följd av löpande amorteringar. Inga nya lån har tagits upp under året.

Lånens ränteförfallotidpunkter

	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
År			
Rörligt	88,8	18,8%	6
2024	113,8	24,1%	5
2025	89,4	18,9%	4
2026	113,7	24,1%	4
2027	66,5	14,1%	3
2028	0,0	0,0%	0
	472,2	100,0%	22

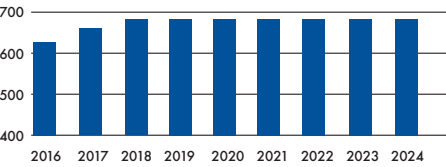
Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 1 år och 4 mån vilket överensstämmer med företagets finanspolicy som

anger att den skall vara mellan 1 till 3 år. Räntebindningstiden har minskat i takt med att Härnösandshus har valt en större andel rörlig ränta jämfört tidigare till följd av det stigande marknadsräntorna under året. När räntenivåerna minskar kommer bolaget att återgå till strategin med en högre andel bundna räntor. Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2023 till 1,19 procent, vilket är 0,51 procent högre jämfört med motsvarande tid föregående år. Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har omsatts till en högre ränta än tidigare.

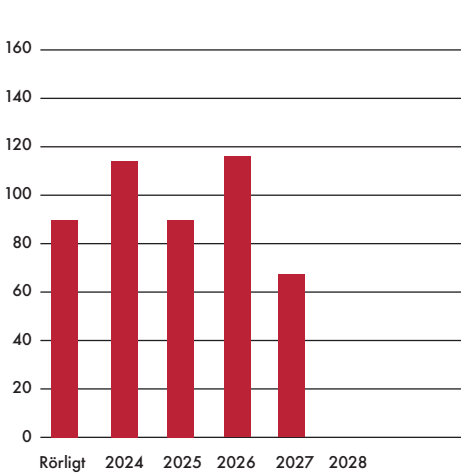
Låneportföljens sammansättning

Samtliga fastighetslån är för närvarande upptagna hos Kommuninvest där Härnösands kommun med dotterbolag varit medlem sedan 1993.

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 2023 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 3,99 procent för perioden 2023-04-01--2024-03-31.

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

Härnösandshus har en mindre andel publika och kommersiella lokaler. Merparten 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 2023 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 10,9 procent. För 2024 kommer hyrorna att höjas med 6,5 procent.

Hyresbortfall

Befolkningsförändringar i kommunen är den faktor som har störst påverkan på Härnösandshus uthyrningsgrad varför det är av största vikt att arbetstillfällena i kommunen ökar så att befolkningen inte minskar ytterligare.

Hyresbortfallet har varit relativt stabilt under under 2023. Vid varje månadsskifte under året har mellan 27 - 36 lägenheter varit vakanta. Vid årets slut var 34 lägenheter vakanta.

Uthyrningsgraden uppgick vid året slut till 97,1 procent vilket är en försämring jämfört med föregående årsskifte då uthyrningsgraden uppgick till 98,4 procent. Befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande under åren 2020-2023 och det har avspeglat sig i antalet vakanta lägenheter. Efterfrågan på mindre lägenheter är fortsatt god.

Hyresbortfallet för lokaler hos Härnösandshus är lågt. Vid årsskiftet finns endast en vakant lokal. Därutöver finns ett mindre antal vakanta förråd och källarlokalerna ute i bostadsområdena.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 42 procent under 2023. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på bolagets resultat.

Härnösandshus undertecknade i slutet på 2018 en avsiktsförklaring om att delta i Allmännyttans

Klimatinitiativ. I och med detta har Härnösandshus en ambition att uppnå Klimatinitiativets mål om en fossilfri allmännytta samt att minska energiförbrukningen med 30 procent fram till 2030 (räknat från 2007).

Deltagandet i Klimatinitiativet innebär att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och bland annat genom att minska de taxebundna kostnaderna. Under 2023 har exempelvis solpaneler monterats på fastigheten Torsvik. En frånluftvärmepump har installerats på fastigheten Garvaren och vattenbesparande åtgärder har genomförts på tre fastigheter.

Prognosstyrning har installerats på Tjädervägen och på Kullenområdet vilket innebär att värmesystemet samkörs med SMHIs prognoser för systemet ska kunna varva upp respektive varva ner beroende på vad väderprognosen anger.

Härnösandshus är på god väg att infria målen inom ramen för klimatinitiativet. Verksamheten är fossilfri och energianvändningen har fram till och med 2022 minskat med 32,6 procent. En bra bit över det slutliga målet.

Under 2023 har den graddagskorrigerade uppvärmningen ökat med 3,9 procent. Elförbrukningen har minskat med 0,8 procent.

En förändring av de sammanlagda taxebundna kostnaderna med 3 procent medför ca ± 0,9 mkr. Fjärrvärmesystemet som är den största taxebundna kostnaden kommer under 2024 att höjas med 10 procent.

Vattentaxan och renhållningstaxan kommer att öka med 15,5 respektive 12 procent. Historiskt höga taxehöjningar från det kommunala energibolaget Hemab.

Elpriset för 2024 kommer däremot att nästan halveras jämfört med föregående år.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har ökat under 2023 och utfallet är 2,5 mkr högre jämfört med utfallet föregående år. De lån som har omsatts under året har omsatts till rörlig ränta och har därför 3,5 till 4 procent högre ränta jämfört med tidigare till följd av höjda marknadsräntor i spåren av Riksbankens kraftiga höjning av styrräntan under 2023.

Även under 2024 väntas de höga ränteläget bestå. Marknadsbedömare spår att Riksbanken ska sänka sin styrränta under andra kvartalet 2024 och att marknadsräntorna därigenom successivt kommer att sjunka.

Under 2024 beräknas dock räntekostnaderna öka

med över 4 mkr.

Härnösandshus har under 2023 frångått sin strategi med bunden ränta i femårsperioder. Det har skett för att inte binda fast räntan på en hög nivå under flera år. I takt med att räntenivåerna sjunker är ambitionen att komma tillbaka till bundna räntor för att minska risken för kraftiga ränteuppgångar.

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

2024 ± 1,14 mkr

2025 ± 0,89 mkr

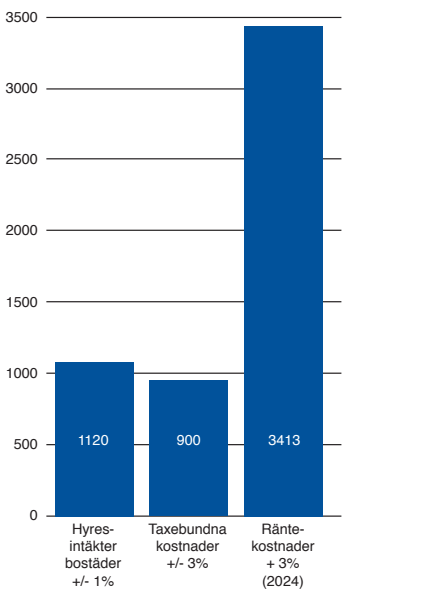
2026 ± 1,14 mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1 procent medför ± 4,7 mkr på resultatet.

Att det kommande årets låneomsättningar ska omsättas till en ränta som är en procent lägre än i dag är inte sannolikt eftersom ränteläget är högre än så. En genomsnittlig ränteökning på tre procent är mer realistisk.

En beredskap för en höjning av räntan på de lån som omsätts med tre procentenheter är därför nödvändig.

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

		Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	Not	-2023-12-31	-2022-12-31	-2023-12-31	-2022-12-31
Hyresintäkter	4	167 727	154 002	129 474	124 068
Övriga rörelseintäkter		4 844	5 094	3 288	3 152
Nettoomsättning		172 571	159 096	132 762	127 220
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	2, 5	-84 363	-77 491	-73 785	-67 021
Underhållskostnader		-33 195	-32 140	-26 943	-27 647
Fastighetsskatt		-3 548	-2 658	-3 039	-2 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-25 343	-25 577	-16 236	-16 433
Summa Fastighetskostnader		-146 949	-137 866	-120 003	-113 357
Bruttoresultat	10	25 622	21 230	12 759	13 863
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 6	-984	-2 846	-1 694	-3 659
Resultatandel intresseföretag		-875	0	0	0
Rörelseresultat		23 763	18 384	11 065	10 204
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 186	921	2 727	2 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 481	-8 199	-7 764	-5 498
		-10 295	-7 278	-5 037	-3 066
Resultat efter finansiella poster		13 468	11 106	6 028	7 138
Bokslutsdispositioner	9	0	0	6 600	2 700
Resultat före skatt		13 468	11 106	12 628	9 838
Skatt på årets resultat	11	-445	0	0	0
Årets resultat		13 023	11 106	12 628	9 838

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	931 035	821 597	571 967	567 984
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 426	3 805	1 811	1 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15				
		39 486	72 194	10 522	12 454
		973 947	897 596	584 300	582 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	17	4 022	3 397	0	0
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	85 000	85 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	240	240	160	160
		4 262	3 637	190 060	190 560
Summa anläggningstillgångar		978 209	901 233	774 360	772 904
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 847	2 031	1 484	1 510
Fordringar hos koncernföretag		0	0	16 813	11 245
Fordringar hos intressebolag	18	5 266	5 040	0	0
Övriga fordringar		3 154	7 094	1 695	1 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 566	1 708	2 470	1 631
		12 833	15 873	22 462	15 800
<i>Kassa och bank</i>					
Summa omsättningstillgångar		58 822	105 823	34 379	35 457
SUMMA TILLGÅNGAR		1 037 031	1 007 056	808 739	808 361

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital - koncern					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		179 023	166 001		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		317 023	304 001		
Eget kapital - moderföretag					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	27			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat	26			158 897	149 059
Årets resultat				12 628	9 838
				171 525	158 897
Summa eget kapital				309 270	296 642
Avsättningar					
Övriga avsättningar		0	200	0	0
		0	200	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	21			0	0
Skulder till kreditinstitut	22	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag		651 425	634 328	459 805	471 678
		0	0	0	0
		651 425	634 328	459 805	471 678
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		18 200	17 352	12 400	12 352
Leverantörsskulder		14 538	27 052	10 746	11 759
Aktuella skatteskulder		365	0	203	0
Övriga skulder		519	925	508	914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34 961	23 198	15 807	15 016
		68 583	68 527	39 664	40 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	1 037 031	1 007 056	808 739	808 361

Härnösands kommunfastigheter har under 2023 färdigställt byggandet av ett nytt gruppboende på Saltvik med 23 nya lägenheter. Arbetet färdigställdes i september.



2024 färdigställs byggnationen av den nya idrottsanläggningen på Myran.



Kassaflödesanalys

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	23 763	18 384	11 065	10 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	25 446	26 395	16 454	16 542
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1	0	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring avsättningar	-200	0	0	0
	49 009	44 778	27 519	26 746
Erlagd ränta	-12 481	-8 199	-7 764	-5 498
Erhållen ränta	2 186	921	2 727	2 432
Betald inkomstskatt	-445	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 269	37 500	22 482	23 680
Förändring av rörelsefordringar	3 039	-2 679	-6 817	-3 423
Förändring av rörelseskulder	-1 157	12 265	-628	1 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 151	47 086	15 037	21 404
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-101 797	-68 621	-18 255	-11 187
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	45	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 500	0	0	0
Erhållna investeringsbidrag	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 297	-68 576	-18 255	-11 187
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	35 000	95 000	0	0
Amortering av skuld	-17 055	-35 593	-11 825	-31 793
Erhållen amortering	0	0	500	500
Erhållet koncernbidrag	0	0	6 600	2 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 945	59 407	-4 725	-28 593
Årets kassaflöde	-45 201	37 917	-7 943	-18 376
Likvida medel vid årets början	89 950	52 031	19 657	38 033
Likvida medel vid årets slut	45 989	89 950	11 917	19 657

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förvaltningsfastigheter

Per bokslutstillfället har en individuell prövning av varje fastighet gjorts för att bedöma om det finns 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 som beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 4,5-8 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsiktiga nettointäkter, framtida driftskostnader och underhållskostnader legat. Justering har gjorts på fastigheter där 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.

Redovisningsprinciper – Koncernen

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt. I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Härnösands kommun (org.nr. 212000-2403) med säte i Härnösand.

Intäktsredovisning

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den skatteeffektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Operationell leasing

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

Operationell leasing

Bolagens hyreskontrakt redovisas som operationella leasingavtal. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgiften avseende privatbostäder ses över årligen och faktureras månadsvis. Leasingavgiften avseende lokaler löper och faktureras enligt avtal.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 211 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 20,6 Mkr, där det bokföringsmässiga värdet understiger det skattemässiga. Då bolaget inte bedömt det som sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottsavdraget 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.

Noter

NOT 2

Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	Modersföretaget		Dotterföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	12	13	0	0
Män	21	20	0	0
Summa	33	33	0	0

<i>Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer</i>				
Styrelse och VD, ersättning	1 446	1 396	0	0
Övriga anställda, ersättning	14 836	13 077	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 964	4 479	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	229	269	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	927	982	0	0
Summa	22 402	20 203	0	0

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. VD:s uppsägningstid är arton månader från företagens 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.

Företagsledningens fördelning

	Koncernen		Modersföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelsen				
Kvinnor	25%	40%	25%	40%
Män	75%	60%	75%	60%

VD och övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	22%	20%	22%	20%
Män	78%	80%	78%	80%

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

	2023	2022
Total sjukfrånvaro	6,1%	4,6%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dgr)	3,3%	1,1%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,8%	3,8%
Sjukfrånvaro män	8,5%	5,1%

<i>Uppdelning i åldersgrupper</i>		
- 29 år	2,6%	6,0%
30-49 år	10,0%	5,7%
50- år	3,9%	3,8%

NOT 3

Arvode till revisorer

	Koncernen		Modersföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>EY (Ernst & Young AB)</i>				
Revisionsuppdraget	196	181	140	118

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	
Nyttjanderätt	10 år

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Förvaltningsfastigheter	
Stomme	75-100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	30-80 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	25-50 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	25-80 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	25-75 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 11 och nedskrivningsprövas årligen i enlighet med BFNAR 2012:1 kapitel 27.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Redovisningsprinciper - Modersföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procentavbalansomslutningen. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent.

Avkastning på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader i relation till genomsnittligt totalt kapital.

Medelantalet anställda

Totalt antal arbetade timmar dividerat med normal arbetstid.

Noter

NOT 4
Hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter				
Bostäder	117 369	113 319	115 183	111 190
Lokaler	45 403	39 001	14 180	12 757
Övrigt	11 404	8 132	5 055	4 775
	174 176	160 452	134 418	128 722
Avgår outhyrt				
Bostäder	-3 373	-3 401	-2 883	-2 643
Lokaler	-1 437	-1 607	-522	-720
Övrigt	-821	-563	-765	-506
Lämnade rabatter	-818	-879	-774	-785
	167 727	154 002	129 474	124 068

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderbolaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2024	9	16	0	12	24	0
2025	39	12	33	44	14	33
2026	30	12	67	25	10	67
2027	9	24	0	12	33	0
Övriga	13	36	0	7	19	0
	100	100	100	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 5
Driftskostnader

Driftskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	-33 706	-32 431	-28 785	-27 731
Taxebundna kostnader	-21 697	-18 057	-19 666	-16 592
Uppvärmning	-15 243	-14 909	-13 439	-13 155
Lokal administration	-9 419	-7 381	-7 232	-5 424
Övriga driftskostnader	-4 798	-4 713	-4 663	-4 119
	-84 863	-77 491	-73 785	-67 021

NOT 6
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-24 667	-24 916	-15 804	-16 016
Inventarier, verktyg och installationer	-934	-810	-650	-526
	-25 600	-25 726	-16 454	-16 542
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion	2023	2022	2023	2022
Fastighetskostnader	-25 343	-25 577	-16 236	-16 433
Administrationskostnader	-257	-149	-217	-109
	-25 600	-25 726	-16 454	-16 542

Noter

NOT 7
Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 186	921	589	282
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 138	2 150
	2 186	921	2 727	2 432

NOT 8
Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga räntekostnader	-12 481	-8 199	-7 764	-5 498
	-12 481	-8 199	-7 764	-5 498

NOT 9
Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner	Moderföretaget	
	2023	2022
Erhållit/Lämnat koncernbidrag	6 600	2 700
	6 600	2 700

NOT 10
Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	27%	26%	26%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	30%	27%	13%	11%

NOT 11
Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-445	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	-445	0	0	0
Genomsnittlig effektiv skattesats	-	-	-	-
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	13 468	11 106	12 628	9 838
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 774	2 288	2 601	2 027
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 081	5 133	3 258	3 213
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0	0	0
Skatt pga ändrad beskattning	131	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	305	35	34	34
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 786	-1 377	-1 786	-1 224
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 060	-6 068	-4 106	-4 042
Skattereduktion på investering 2021	0	-11	0	-7
Redovisad skatt	445	0	0	0
Effektiv skattesats	3,3%	0,0%	-	-

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 419 927	1 412 396	1 046 876	1 041 766
Årets anskaffningar	66 611	6 187	12 033	3 800
Försäljningar/utrangeringar	0	-51	0	0
Omklassificeringar	67 494	1 395	7 754	1 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 554 032	1 419 927	1 066 663	1 046 876
Ingående avskrivningar	-400 377	-375 468	-295 940	-279 924
Försäljningar/utrangeringar	0	7	0	0
Årets avskrivningar	-24 667	-24 916	-15 804	-16 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425 044	-400 377	-311 744	-295 940
Ingående nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående redovisat värde	931 035	821 597	571 967	567 984

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	931 035	821 597	571 967	567 984
Verkligt värde	1 542 005	1 343 028	1 052 721	984 707

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervaller 4,5-8 procent. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

NOT 14

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 759	34 036	25 072	24 370
Årets anskaffningar	400	1 126	400	1 126
Försäljningar/utrangeringar	0	-427	0	-424
Omklassificeringar	0	24	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 159	34 759	25 472	25 072
Ingående avskrivningar	-30 954	-30 570	-23 166	-23 064
Försäljningar/utrangeringar	0	426	0	424
Årets avskrivningar	-779	-810	-495	-526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 733	-30 954	-23 661	-23 166
Utgående redovisat värde	3 426	3 805	1 811	1 906

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 858	16 969	17 118	12 167
Årets anskaffningar	34 786	61 308	5 822	6 261
Erhållna bidrag	0	0	0	0
Omklassificeringar	-67 494	-1 419	-7 754	-1 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 150	76 858	15 186	17 118
Ingående nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	39 486	72 194	10 522	12 454

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående redovisat värde	104 900	104 900
Specifikation av andelar i koncernföretag		
Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%
	Antal andelar	Bokfört värde
	5 000	104 900
		104 900
	Org.nr.	Säte
AB Härnösands kommunfastigheter	556437-7272	Härnösand

NOT 17

Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 397	4 066	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Lämnade aktieägartillskott	1 500	0	0	0
Årets resultatandel	-875	0	0	0
Nedskrivning	0	-669	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 022	3 397	0	0
Utgående redovisat värde	4 022	3 397	0	0

Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Antal andelar	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde	
				Moder-företaget	Resultatandel Koncern
Härnösand Handel AB	25 000	50%	49%	0	-875
				0	-875

Resultatandelen i intresseföretaget är utifrån preliminärt resultat. Om ändring görs av resultatet justeras det i nästa bokslut.

Härnösand Handel AB	Org.nr.	Säte
	559132-4719	Härnösand

Noter

NOT 18

Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 040	4 900	0	0
Tillkommande fordringar	226	140	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 266	5 040	0	0

NOT 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	240	160	160
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

NOT 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	509	140	484	140
Förutbetalda hyreskostnader	382	360	382	360
Förutbetalda försäkringspremier	539	465	481	422
Övriga interimsfordringar	1 136	743	1 123	709
	2 566	1 708	2 470	1 631

NOT 21

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	72 800	69 408	49 600	49 408
	72 800	69 408	49 600	49 408
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	578 625	564 920	410 205	422 270
	578 625	564 920	410 205	422 270

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2023-12-31. Moderföretagets lån till kreditinstitut förfaller enligt nedanstående tabell. En överenskommelse har inte träffats om att skulden kommer refinansieras långfristigt. Det finns emellertid inget idag som tyder på att så inte kommer ske.

År	Belopp (tkr)
Löpande	88 837
2024	95 562
2025	89 425
2026	113 725
2027	66 453
2028	0
	454 002

NOT 22

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	14 000	14 000	9 000	9 000
Utnyttjad kredit	0	0	0	0

Noter

NOT 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 574	1 512	1 574	1 512
Upplupna sociala avgifter	1 126	1 032	1 126	1 032
Upplupna räntekostnader	1 143	575	801	325
Förutbetalda hyresintäkter	23 497	19 864	12 204	11 971
Övriga interimsskulder	7 621	215	102	176
	34 961	23 198	15 806	15 016

NOT 24

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 25

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	18 900	18 900	0	0
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiåtagande	285	286	285	286
	19 185	19 186	285	286

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

NOT 26

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	158 897 444
Årets resultat	12 628 176
	171 525 620
disponeras så att	
i ny räkning överföres	171 525 620
	171 525 620

NOT 27

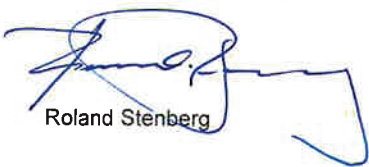
Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Underskrifter

Härnösand den 27 februari 2024


Monika Lindberg
Ordförande


Roland Stenberg


Karin Hermans

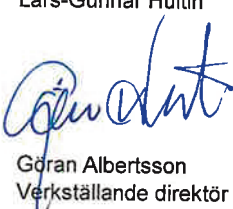
Göran Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-02-27


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Johan Högel


Mats Höglund


Lars-Gunnar Hultin

Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Härnösandshus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 27 februari 2024


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Nr	Fastighet	Värdeår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varav Plusigh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	Bilplats
023	Äland 1:114	1985	14			14						764	65		7
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 248		35
032	Plinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	239	13	46
033	Bågen1/Pilen1	1980	187	11	95	66	12	3				11 793	1 359	20	80
131	Kullen 1:32	1978	75	4	32	31	3	1	4			6 112	418	22	64
142	Orren 10	1980	69	12	32	24				1		4 560	243	27	46
151	Fastlandet 2:87	1999	18		4	13	1				18	1 387	76	13	
159	Fastlandet 2:87 2	2017	26		8	18					26	1 552			27
161	Masten 14	1970	101	17	36	48						6 401	149	23	50
171	Garvaren 4	1991	41	5	9	16	10	1			39	3 496	117	30	4
172	Garvaren 6	1986	6	3	1	2						384	1 284		6
182	Organisten 4	1947	24	16	8							940	250		6
183	Brandsoldaten 8	2008	40	1	23	11	5				40	2 877	214	20	11
185	Bildhuggaren 1	1989	36	10	18	4	4				26	1 941	115		26
191	Lingonet 4	1970	37	10	15	12						2 289	87		37
192	Kaptenen 3	1975	56	12	18	21	5					3 826	89	29	21
211	Mälaren 2	1984	3	1	1	1						131			
212	Sadelmakaren 9	1985	5	1	1	2	1					316		8	4
213	Svarvaren 1	1929	3	1	2							130	31		
214	Sadelmakaren 8	1985	4	2	2							182		6	5
215	Timmermannen 9	1982	4			4						331			
216	Smeden 25	1985	6	2	3		1					339	19		
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				82	6 655	1 083	109	61
321	Magistern 18	1988	32	15	5	9	3					1 950	105		21
322	Fiskalen 5	1957	17	2		3	12					1 324	13	4	8
331	Vågmannen 14	2018	45	22	18	4		1				2 134	479		
332	Vågmannen 8	1990	59	21	32	4	2				58	3 496	196	39	
333	Vågmannen 13	1992	56	5	48	3					56	3 646	896	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 153		28
342	Sländan 38o39	1979	86	32	37	17						4 906	998	8	71
344	Vårlöken 12	1992	18	18								432	535		8
355	Sländan 43												700		
361	Kappelsberg 1:4, 1:1:	1976	145	41	60	43	1					9 211	532	37	71
371	Stenhammar 1:16,1:1	1979	75	10	25	29	10			1		6 011	59	41	71
372	Stenhammar 1:72 - 1	1982	41	41								1 579	2 048	14	62
375	Stenhammar 1:77 - 1	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 -	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			17
Summa			1 645	353	705	447	125	7	4	4	412	107 491	14 830	509	893



?



Nybrogatan 13 HÄRNÖSAND
Tel 0611-882 00
www.harnosandshus.se

Profilibild Leek i april 2024