

Årsredovisning

2020



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 fiber-TV för den som så önskar.

Härnösandshus är trippelcertifierat i kvalitet, miljö och

arbetsmiljö (ISO samt 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 brandstationshuset på Hovsgatan 22 – mycket populärt!

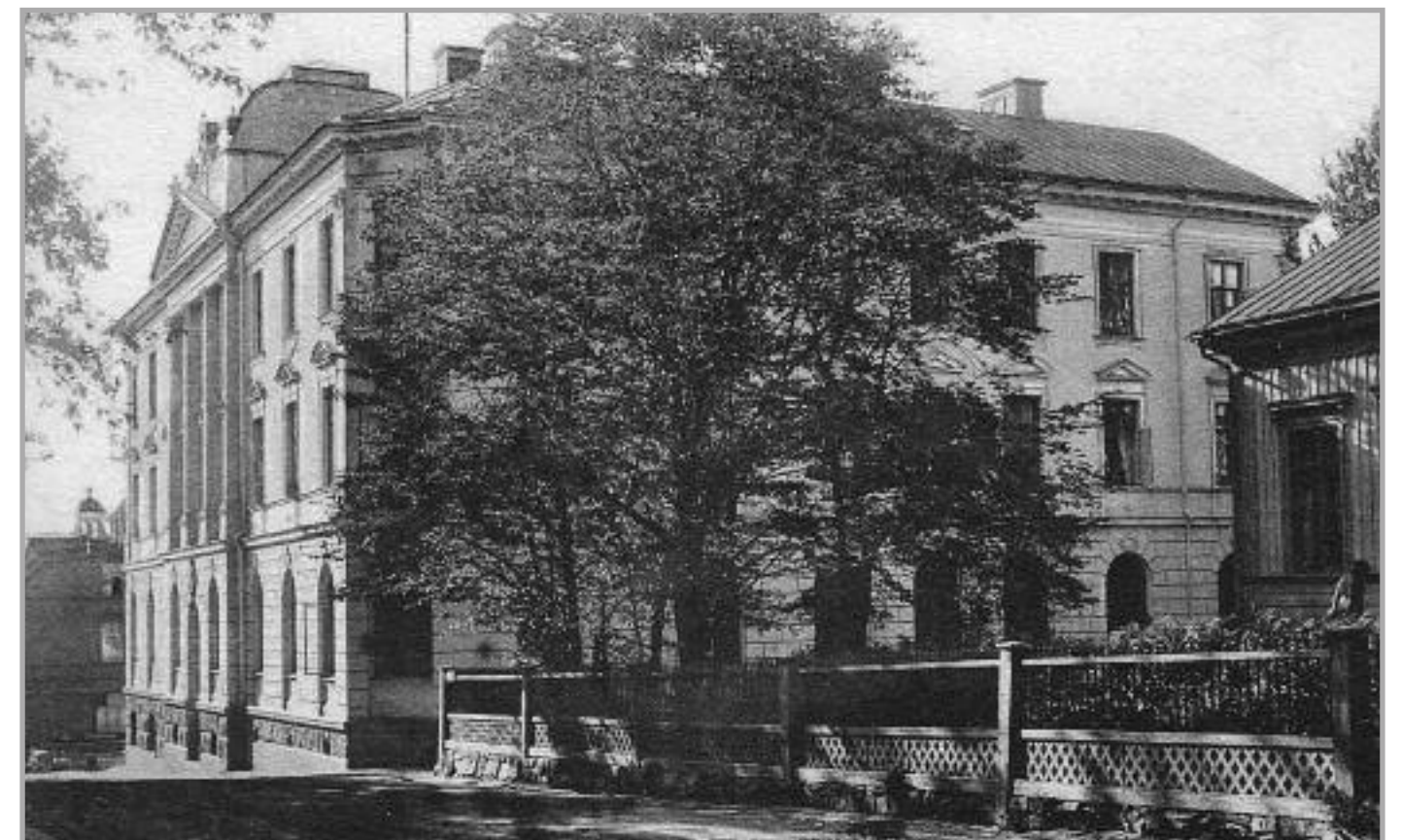
Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Förskolan Ankaret vid Ängecenter.....	14-15
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaffödesanalys.....	16
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	17-24
Personal.....	8	Revisionsberättelse.....	25-26
Skuldförvaltning.....	9	Fastighetsinnehav	27
Känslighetsanalys	10		

Året i korthet

- NKI 2020 (nöjd kundindex) uppgick till rekordhöga 89,9%.
- Uthyrningsgraden vid årets slut 98,7%.
- Fem nya lägenheter på Utmarksstigen har färdigställts med inflyttning i maj 2020.
- Härnösandshus första trygghetsboende med 27 nyrenoverade lägenheter invigdes i maj 2020 i Hälledal.
- Solceller har installerats på fastigheten Lingonet 4.
- Härnösands kommunfastigheter tillträdde under december 2020 fastigheten Rådhuset 4.
- Bostadshyrorna ökade med 1,81% under året.
- Bolagets soliditet uppgår till 33%.

Året i sammandrag	2020	2019	2018
Antal lägenheter	1661	1 796	1 785
Lägenhetsyta	107 830m ²	115 464 m ²	114 917 m ²
Lokalyta	12 705 m ²	15 012 m ²	15 534 m ²
Medeltalet anställda	31	30	31
Hyresintäkter, tkr	120 557	128 180	127 626
Balansomslutning, tkr	836 778	839 797	838 610
Soliditet	33%	30,0%	29,2 %
Årets resultat	26 896 tkr	7 164 tkr	4 095 tkr



"Hushållningshuset" på nuvarande Trädgårdsgatan 7 stod färdigbyggt 1903 (bild från 1906) efter ritningar av stadsarkitekten Albert Thurdin. Förvärades av Kommunfastigheter under 2020 som Rådhuset 4.

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Att summera året som gått utan att inleda med den pandemi som vi levt med sedan i mars förra året är omöjligt. Covid-19 har på ett eller annat sätt drabbat oss alla. Vi har kanske själva varit sjuka eller har någon anhörig som varit sjuk eller i värsta fall gått bort.

Några kanske jobbar i en bransch som sett hela sitt kundunderlag nästan försvinna eller arbetar inom sjukvården som under hela året varit och fortfarande är hårt belastad.

Vi har under året fått anpassa våra liv efter detta virus. Social distansering är något som vi alla har praktiserat på ett eller annat sätt.

Många har under stora delar av året arbetat hemifrån, kontor har varit stängda, resor, både i tjänsten och på fritiden, har blivit färre och um-gången med föräldrar och vänner har varit annor-lunda under detta speciella år.

Härnösandshus har naturligtvis också anpassat verksamheten efter de rådande förutsättningarna. Medarbetare har arbetat hemifrån och kontoret har varit stängt för besök sedan i våras. Vi har försökt att bibehålla servicen till våra hyresgäster även om vi har varit restriktiva med vilka typer av service- och reparationsärenden vi hanterat. En stor eloge till vår fastighets- och driftpersonal som i dessa tider, på plats i och kring våra bostäder, levererat en god ser-vice till våra kunder.

Pandemi till trots kan vi konstatera att Härnösandshus kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med nöjda kunder, en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi som lever upp till ägarens krav.

Ett framgångsrikt år har möjliggjorts genom kompetenta och engagerade medarbetare som dag och natt, såväl vardag som helg, genomför ett fantastiskt arbete för bolagets och kundernas bästa. Ett stort tack till alla som varit med och bidragit.

Nöjda kunder - nöjda medarbetare

Härnösandshus arbetar för att erbjuda våra kunder ett boende med social trygghet, god miljö, bra service och inflytande över boendet.

Vi mäter återkommande hur väl vi uppfyller detta och hur nöjda våra hyresgäster är med oss som hyresvärd. Resultatet av den kundundersökning som genomfördes under slutet av 2020 är fantastiskt bra.

Vårt serviceindex, som omfattar frågor om vi tar kunden på allvar, om det är tryggt i våra fastigheter, om det är rent och snyggt och om kunden får hjälp när det behövs, uppgår till knappt 85 %.

Vårt produktindex, som inrymmer frågor om den produkt vi tillhandahåller, d.v.s. lägenheten, ute-miljön och de allmänna utrymmena, uppgår till 80 procent.

Vårt sammanlagda nöjd kund index, NKI, som

definierar kundernas trivsel med oss som hyresvärd uppgår till närmare 90 procent – en rekordhög siffra.

Jag är väldigt glad och stolt över den upp-skattning vi får från våra kunder och väldigt tacksam över att vi har så många duktiga medarbetare som levererar denna service till våra kunder.

Bostadsmarknaden Härnösand

Befolkningen i Härnösand har minskat något under året men det har inte avspeglat sig i uthyrnings-graden som varit stabil under året.

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god även om vi märker av en tydlig avtrappning i antalet sökande per lägenhet och den tid som den sökande stått i kö innan den fått en lägenhet.

Under året har vi på Härnösandshus skapat fem nya lägenheter genom att vi byggt om en vakant lokal till nya bostäder.

Även på bostadsrättsmarknaden, som varit stark i Härnösand under ett antal år, märks en tydlig av-trappning. Visserligen har ett projekt färdigställts under året men några nya projekt har inte startats.

Med de nya arbetstillfällen som skapas genom öppnandet av gamla riksanstalten och Skatteverkets lokalisering av ett arkiv till Härnösand ser vi fram emot fler projekt under kommande år.

Under nästa år kommer vi på Härnösandshus att bygga om ännu en lokal till nya lägenheter samt genomföra en projektering för nya vård- och om-sorgsbostäder på Saltviksområdet.

Fler hyresrätter och fler bostadsrätter är bra för bostadsmarknaden i Härnösand och för Härnösands kommuns utveckling.

Ekonomi och resultat

Härnösandshus har en stabil ekonomi.

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 26,9 Mkr. Ett resultat som mer än väl uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Resultatet har påverkats positivt av lägre drift-kostnader och av en reavinst i samband med försälj-ning av två fastigheter.

Det ökade resultatet har inte skett på bekostnad av ett minskat underhåll, tvärtom. Under 2020 har vi ökat vårt planerade underhåll med över 50 pro-cent jämfört med föregående år.

Soliditeten har ökat med tre procent under året och uppgår till 33 procent. Vi har en stark balans-räkning och står väl rustade inför framtiden.

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 2021 har vi ett antal projekt som skapar samhällsnytta och bidrar till utveckling i Härnösand.

Vi skapar nya bostäder. Vi är med och skapar förutsättningar för goda boendemiljöer för de invånare som har behov av särskilda boenden. Vi är med och skapar förutsättningar för en aktiv fritid och en god skolmiljö för våra ungdomar genom projekteringen av en ny idrottshall.

Vi är med och skapar förutsättningar för ett rikt kulturliv genom utvecklingen av teatern i Härnösand och vi är slutligen med och skapar förutsätt-ningar för en ökad turist- och besöksnäring genom en utveckling av simhallen och området kring den.

Miljömässigt innebär det att vi inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ ska fortsätta vårt arbete med att bli fossilfria samt att minska vår energianvändning med 30 procent fram till 2030. Under kommande år planerar vi bland annat att installera solpaneler på sammanlagt fyra fastigheter.

2021 har alla förutsättningar att bli ett spän-nande och intressant år. En stabil ekonomi och kompetenta medarbetare gör att Härnösandshus står väl rustat inför det utmaningar vi har framför oss.

Framtiden för Härnösandshus ser ljus ut!

Göran Albertsson
VD Härnösandshus



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 kompe-tenta medarbetare, skall Härnösandshus erbjuda kunderna mervärden såsom ett attraktivt service-utbud, social trygghet, god miljö samt inflytande över boendet.

Härnösandshus är Härnösands största bostads-bolag med 1 656 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter och student-lägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 409 st. och är belägna i 9 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 Plusboende finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemen-samma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

Härnösandshus har 18 studentlägenheter. Det finns både möblerade och omöblerade studentlägenheter som hyrs ut till studerande vid universitet, yrkeshögskola och gymnasieskola.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Härnösandshus (org. nr. 556160-8430) ägs till 100 % av Härnösands kommun. Bolaget är i sin tur moderbolag till det helägda dot-terbolaget AB Härnösands kommunfastigheter (org. nr. 556437-7272).

Styrelse

Ledamöter

Karl Hultin, ordförande
Catrine Rehnström
Karl-Ejnar Björner
Tomas Frejarö
Annette Nordin

Adjungerade ledamöter

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

Suppleanter

Mats Höglund
Wafaa Abdo
Anders Nordström
Roland Stenberg
Sven Westerlund

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter är bosatta i Härnösand.

Revisorer

Rikard Grundin, Örnsköldsvik,
auktoriserad revisor, EY

Sigfrid Tjärnlund, Härnösand, lekmannarevisor
Vakant, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY
Ingrid Flodin, Härnösand, lekmannarevisor
Bo Anders Öberg, Härnösand, lekmannarevisor

Verkställande direktör

Göran Albertsson.

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer föru-tom styrelsen i dess helhet, verkställande direktören enligt 8 kapitlet 36 § Aktiebolagslagen, eller endera Karl Hultin och Catrine Rehnström i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträ-den. Ordinarie bolagsstämma hölls 2020-03-31.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Fastigo – Fastighetsbranschens Arbetsgivar-organisation.

Försäkringsvärden

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

Fastighetsförvaltning

Härnösandshus äger och förvaltar 178 211 m² för-delat på 1 656 (1 796) lägenheter och 126 (129) lo-kaler. I dotterbolagets ägo finns 32 lägenheter och 36 882 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Uthyrningsgraden har varit stabil under hela året. Befolkningen har minskat något under året men det har inte avspeglat sig i uthyrningsgraden.

Under 2020 har Härnösandshus byggt om det hem för ensamkommande flyktingbarn som funnits på Utmarksstigen till 5 nya lägenheter. Lägenheterna var inflyttningsklara i maj 2020 och samtliga lägenheter är uthyrda.

Härnösandshus har också påbörjat en ombyggnation av vakanta verksamhetslokaler på Ångecenter till nya förskolelokaler. Ombyggnationen beräknas vara färdigställd i slutet av februari 2021.

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

Härnösandshus har under året också genomfört en försäljning av fastigheterna Ugglan 1 och 2 vid Artillerigatan. Fastigheterna omfattar 94 lägenheter och ett gruppboende. En försäljningsprocess genom-fördes under slutet av 2019 och slutfördes under

början av januari 2020 då en ny köpare tillträdde fastigheten.

Härnösands kommunfastigheter har under 2020 förvärvat fastigheten Rådhuset 4. Bolaget tillträdde fastigheten i början av december 2020.

I början av januari 2021 avkunnade Förvaltnings-rätten i Härnösand dom i det mål som behandlade överklagandet av Kommunfullmäktige i Härnösands beslut att tillåta Härnösands kommunfastigheter att förvärva 50 procent av aktierna i Härnösand Handel AB. Överklagandet avlogs.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2020 uppgått till 40,7 mkr (33,0). Årets investeringar uppgick till 43,4 mkr (18,8). Repara-tions- och underhållskostnaderna samt investering-arna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 34,8 mkr och investerat 5,4 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommun-fastigheter har genomfört reparations- och under-hållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 5,9 mkr och investerat 38 mkr i fastighetsbeståndet.

Bostadshyror

Hyran för perioden 1 april 2020 till 31 mars 2021 har höjts med 1,81 %.

Enligt statistik från Sveriges Allmännyttä har Härnösandshus vid utgången av 2020 den näst läg-sta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Förvaltningsberättelse

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).

Förbrukningen av värme och el har under 2020 minskat med 3,9 % procent respektive 3,1 procent.

Under 2020 har Härnösandshus installerat solceller på fastigheten Lingonet 4.

Bolaget har också installerat värmepumpar på fastigheterna Kaptenen och Vågmannen samt genomfört reinvesteringar av fläktar m.m. på fastigheterna Vågmannen och Torsvik.

Härnösands kommunfastigheter har installerat ett nytt styr- och övervakningssystem i fastigheten Teologen 12 som möjliggör en bättre styrning och minskad energiförbrukning.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 26,9 mkr. Ett resultat som överstiger årets budget och det krav som ägaren framställt i ägardirektivet.

2020 har varit ett mycket bra år för Härnösandshus. Den främsta anledningen till det kraftigt förbättrade resultatet är en reavinst vid försäljning av en fastighet samt lägre driftkostnader.

Uthyrningsgraden har under hela året varit relativt god och legat stabilt mellan 98 och knappt 99 procent. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,7 %. Det sammanlagda hyresbortfallet för bostäder är något högre jämfört med bortfallet föregående år.

De totala driftkostnaderna är betydligt lägre jämfört med föregående år och beror främst på lägre kostnader för fastighetsskötsel samt lägre uppvärmningskostnader. Sammantaget är driftkostnaderna 9,1 mkr lägre än 2019.

Låga driftkostnader har medfört att Härnösandshus sammanlagda reparations- och underhållskostnader har kunnat öka med 6,8 mkr. Det är framför allt kostnaderna för planerat underhåll som ökat.

Räntekostnaderna har varit låga under året, vilket har haft en positiv effekt på de lån som omsatts under året. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat med 1,1 mkr.

Koncernens resultat för 2019 utvisar en vinst på 31,3 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2021 kommer Härnösandshus arbete i huvudsak vara inriktat på att bygga om de verksamhetslokaler på fastigheterna Vågmannen och Kullen som blivit vakanta. Förutom ombyggnadsprojekten utreder Härnösandshus tillsammans med Härnösands kommun möjligheterna att bygga ut ett antal befintliga fastigheter för kommunens räkning.

Slutligen kommer ett stort fokus att ligga på att genomföra åtgärder för att leva upp till åtagandena inom ramen för "Klimatinitiativet". Ett stort antal åtgärder kommer att genomföras för att uppnå målet om en minskad energianvändning med 30 procent. Exempelvis kommer solceller att monteras på fastigheterna Bågen-Pilen, Kapellsberg, Teologen och Technichus. Vidare planerar Härnösandshus att installera fränluftsvärmepumpar på fastigheten Bågen-Pilen samt byta ventiler med tillhörande injusterings av värmesystemet på fastigheten Tjädern.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2021 att skapa förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende för kommunens räkning på Saltvik samt ta fram underlag för en ny idrottshall på Fastlandet.

Flerårsöversikt

Koncernen	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter (tkr)	147 296	154 401	152 361	146 318
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31 308	12 131	6 299	7 862
Balansomslutning (tkr)	929 609	892 970	891 113	902 214
Soliditet	30,2%	28,0%	26,7%	25,6%
Avkastning på totalt kapital	4,2%	2,2%	1,8%	2,2%
Avkastning på eget kapital efter skatt	11,8%	5,0%	2,7%	3,5%
Medelantal anställda	31	30	31	30

Moderföretaget	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter (tkr)	120 557	128 180	127 626	123 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26 896	7 164	4 095	4 665
Balansomslutning (tkr)	836 778	839 797	838 610	847 138
Soliditet	33,4%	30,0%	29,2%	28,5%
Avkastning på totalt kapital	3,9%	1,7%	1,6%	1,9%
Avkastning på eget kapital efter skatt	10,1%	2,9%	1,7%	2,0%
Medelantal anställda	31	30	31	30

Förändring av eget kapital (tkr)

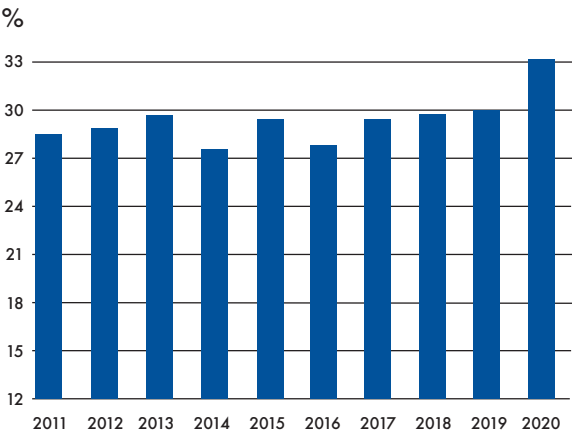
Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Ingående balans 2020-01-01	127 500	10 500	111 708
Årets resultat	0	0	41 308
Utgående balans 2020-12-31	127 500	10 500	143 016

Moderföretaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2020-01-01	127 500	10 245	107 374	7 164	252 283
Överföring resultat föregående år	0	0	7 164	-7 164	0
Årets resultat	0	0	0	26 896	26 896
Utgående balans 2020-12-31	127 500	10 245	114 538	26 896	279 179

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	114 537 727
Årets resultat	26 895 570
	141 433 297
disponeras så att i ny räkning överföres	141 433 297
	141 433 297

Personal

Medarbetare

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet 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.

Till följd av den pandemi som vi levt med under nästan hela 2020 har endast en utbildning genomförts inom ramen för vårt verksamhetssystem avseende kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Ett flertal av våra fastighetsskötare har deltagit i en digital utbildning för att kunna verka som anläggningsskötare för brandlarm.

I övrigt har ingen större gemensam utbildning genomförts. De utbildningar som genomförts har skett för enskilda medarbetare eller grupper av medarbetare. En nyanställd medarbetare har exempelvis deltagit i ett antal yrkesspecifika utbildningar och några medarbetare har deltagit i digitala konferenser inom energi- och miljöområdet.

Ett antal arbetsplatsträffar genomförs löpande under året för de olika personalgrupperna. Kontinuerlig kompetenshöjning och erfarenhetsutbyte sker löpande via arbetsplatsträffarna. Lönesamtal och utvecklingssamtal hålls en gång per år. Ett par gånger per år träffas all personal för att under trevliga former genomföra aktiviteter för att stärka gemenskapen inom företaget.

Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Resultatet av den senaste undersökningen, som genomfördes

under 2019 visar på ett i huvudsak gott resultat med medarbetare som är friska och som trivs på jobbet samt upplever sitt arbete meningsfullt.

I slutet av 2020 har Härnösandshus också genomfört en marknadsundersökning bland bolagets hyresgäster.

Betyget från våra hyresgäster beträffande den service våra medarbetare tillhandhåller har varit väldigt högt. Ett antal indikatorer nedan visar på detta.

Om "hastighetsmätaren" når upp till det blå fältet visar det att betyget är bland de 25 procent högsta betygen vid en branschjämförelse.

Sjukfrånvaro

Viktiga faktorer för att begränsa sjukfrånvaron är delaktighet och ansvar i det dagliga arbetet, kombinerat med friskvård och förebyggande arbete. Härnösandshus uppmuntrar medarbetarna att motionera och erbjuder därför ett generöst friskvårdsbidrag. Via Härnösandshus förmånsportal finns möjlighet att köpa träningskort på olika träningsanläggningar i Härnösand.

Medarbetarna har också möjlighet att få massage i förebyggande syfte samt besöka naprapat vid behov i stället för att kostsamma sjukskrivningar ska uppstå.

Under 2020 har den totala sjukfrånvaron minskat från 5,1 % till 3,0 %. Efter tre år av ökade sjukskrivningstal har sjukskrivningarna vänt neråt igen. Det är framför allt glädjande mot bakgrund av att viruset covid-19 har funnits bland oss under nästan hela förra året. Den totala sjukfrånvaron för kvinnorna uppgår exempelvis endast till 1,8 %.

Den främsta anledningen till att sjukfrånvaron minskat är att vi ite haft någon långtidssjukskriven

under året, vilket varit fallet under de närmast föregående åren.

Samtidigt som sjukfrånvaron har minskat har även andelen långtidsfriska minskat. För första gången på flera år har antalet medarbetare som inte haft en sjukdag under hela året minskat. Möjligen är detta en följd av de försiktighetsåtgärder som vidtagits till följd av covid-19

Trots detta har närmare 40 % av alla medarbetare inte haft en sjukdag under året.

Framtida rekrytering

Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus är lägre i år jämfört med föregående år och uppgår till 47 år.

Den främsta anledningen till detta är att fem medarbetare har lämnat företaget med pension under året och ersatts av yngre medarbetare. Generationsväxlingen har avtagit. 48 procent av Härnösandshus anställda är över 50 år. Under de kommande fem åren beräknas fyra personer lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

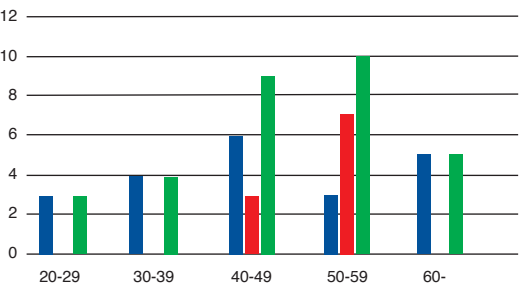
En prioriterad arbetsuppgift vid kommande nyrekryteringar är att rekrytera kvinnor framför allt på fastighetssidan i och med att andelen kvinnliga medarbetare har minskat något under de senaste åren.

En blandning av kvinnor och män, yngre och äldre medarbetare är bra både ur ett kompetensperspektiv och ur ett socialt perspektiv.

FÖRDELNING ANSTÄLLDA

8 st	Tjänstemän kvinnor 26 %
9 st	Tjänstemän män 29 %
2 st	Fastighetsanställda kvinnor 6 %
12 st	Fastighetsanställda män 39 %

ÅLDERSFÖRDELNING



Ekonomisk redovisning

Skuldförvaltning

kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2013-2015.

Under åren 2016 till 2018 har borgenstaket ökat till 687 mkr på grund av de investeringar som skett i ett nya bostäder. Närmare 70 nya lägenheter skapades under dessa år på fastigheterna vid Gädeå Strand och på Vägmannen

Under 2018-2020 har borgenstaket varit oförändrat, vilket det också kommer att vara under 2021.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 11,6 mkr.

Räntebidrag

Under 2020 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 527,6 Mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 558,4 Mkr. Låneskulden har minskat med närmare 31 mkr under året. Inga nya lån har handlats upp under året utan de investeringar som genomförts har skett med egna medel.

Lånens ränteförfallotidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	5,5	1,0%	1
2021	144,4	27,4%	5
2022	82,3	15,6%	5
2023	100,1	19,0%	5
2024	121,9	23,1%	5
2025	73,4	13,9%	3
	527,6	100,0%	24

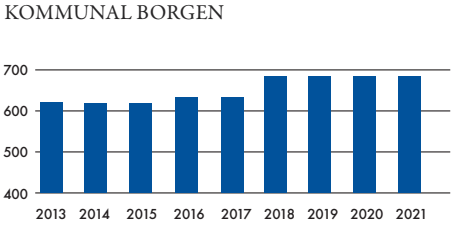
Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 2 år och 2 mån vilket överensstämmer med företagets finanspolicy som anger att den skall vara mellan 1 till 3 år.

Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2020 till 0,69 %, vilket är 0,16 % lägre jämfört med motsvarande tid föregående år.

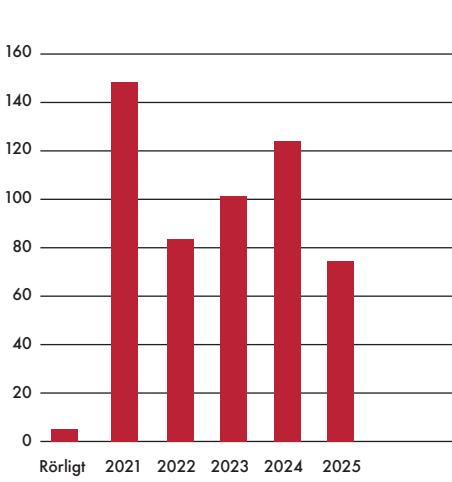
Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har bundits till en lägre ränta än tidigare.

Låneportföljens sammansättning

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



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 2020 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,81 % för perioden 2020-04-01-2021-03-31

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 ± 1,08 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 2020 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 1,6 procent.

För 2021 kommer hyrorna att höjas med 0,28 procent.

Hyresbortfall

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

Befolkningsförändringar i kommunen har fortfarande stor påverkan på Härnösandshus uthyrningsgrad varför det är av största vikt att arbetstillfällena i kommunen ökar så att befolkningen inte minskar ytterligare.

Hyresbortfallet har ökat något under 2020. Vid varje månadsskifte under året har mellan 25 till 35 lägenheter varit vakanta. Uthyrningsgraden har således varit stabil under året. Vid årsskiftet uppgick den till 98,7 %.

Befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande under 2020 och det har avspeglats i ett ökat antal vakanta lägenheter. Efterfrågan på mindre och billiga lägenheter är fortsatt god. De nybyggda lägenhe-

terna på Utmarksstigen som tillskapades under året är alla uthyrda.

Antalet personer som står i kö för en lägenhet hos Härnösandshus uppgår till över 3 000 personer. Kötiden för att få en lägenhet varierar. För en mindre och billigare lägenhet är kötiden ungefär ett halvår.

Härnösandshus har under de fyra senaste åren byggt ca 75 nya lägenheter. Under nästa år beräknas sex nya lägenheter färdigställas.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 44 % under 2020. 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).

Det innebär att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och därigenom minska de taxebundna kostnaderna. Under 2020 har exempelvis solceller monterats på fastigheten Lingonet på Brännavägen och frånluftvärmepumpar har installerats på fastigheterna Kaptenen och Vågmannen. På Stenhammar har befintlig kulvertanläggning som transporterar fjärrvärmen mellan de olika huskropparna bytts ut för att bl.a. minska värmeförluster i kulvertarna.

Under 2020 har den s.k. graddagskorrigerade förbrukningen av värme minskat med 3,9 %.

En förändring av de taxebundna kostnaderna med 3 % medför ca ± 0,9 Mkr.

Prisförändringen för fjärrvärmeskatans som är den största taxebundna kostnaden beräknas under 2021 öka med ca 1,8 procent.

Räntekostnader

Den kostnadspost som tidigare har haft enskilt störst inverkan på resultatet är räntekostnaderna.

Till följd av det sjunkande ränteläget har dock exempelvis uppvärmningskostnaderna större påverkan på resultatet än räntekostnaderna. Räntekostnaderna 2020 är ca 1,1 mkr lägre än utfallet föregående år och beror på lägre räntekostnader i samband med omläggning av lån. Under 2021 beräknas räntekostnaderna reduceras med närmare 0,7 mkr.

Härnösandshus binder som regel räntan i femårsperioder och kan därför förväntas ha låga räntekostnader under flera år framåt. Det är dock fortfarande av största vikt att bolaget uppnår lägsta möjliga räntekostnader till minsta möjliga risk.

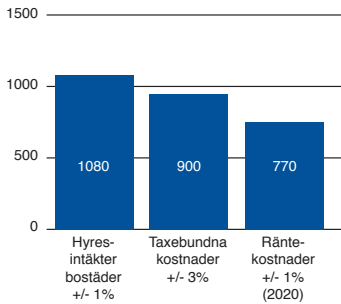
Om de lån som förfaller under de kommande åren omsätts till en räntenivå som ligger en procentenhet högre alternativt en procentenhet lägre än vid årsskiftet innebär det att årskostnaden ökar/minskar enligt följande:

2021 ± 0,77 Mkr
2022 ± 0,82 Mkr
2023 ± 1,0 Mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,2 mkr på resultatet.

Att de kommande låneomsättningarna ska omsättas till en ränta som är en procent lägre än i dag är inte sannolikt eftersom Härnösandshus då skulle ha en genomsnittlig minusränta på våra lån. En beredskap för en höjning av räntan med en procentenhet är dock nödvändig.

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
		-2020-12-31	-2019-12-31	-2020-12-31	-2019-12-31
Hyresintäkter	4	147 296	154 401	120 557	128 180
Övriga rörelseintäkter		28 563	4 873	26 969	3 075
		175 859	159 274	147 526	131 255
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	2, 5	-68 720	-77 330	-60 989	-69 144
Underhållskostnader		-40 443	-33 110	-34 574	-28 083
Fastighetsskatt		-3 048	-2 334	-2 726	-2 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-24 814	-24 544	-16 499	-16 956
		-137 025	-137 318	-114 788	-116 220
Bruttoresultat	10	38 834	21 956	32 738	15 035
<i>Centrala administrations- och försäljningskostnader</i>					
	3	-1 145	-2 193	-2 129	-3 035
Rörelseresultat		37 689	19 763	30 609	12 000
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	139	160	2 300	2 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 520	-7 792	-6 013	-7 178
		-6 381	-7 632	-3 713	-4 836
Resultat efter finansiella poster		31 308	12 131	26 896	7 164
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
	9	0	0	0	0
Resultat före skatt		31 308	12 131	26 896	7 164
<i>Skatt på årets resultat</i>					
	11	0	0	0	0
Årets resultat		31 308	12 131	26 896	7 164



Lingonet 4, Brännavägen 116-122, har försetts med solpaneler och fått exteriör uppfräschning.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	837 184	840 745	578 496	611 987
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 189	3 769	981	1 316
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	12 411	6 146	12 203	5 905
		852 784	850 660	591 680	619 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	86 500	87 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	240	240	160	160
		240	240	191 560	192 060
Summa anläggningstillgångar		853 024	850 900	783 240	811 268
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 663	1 223	1 216	855
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 921	8 057
Övriga fordringar		3 570	2 479	2 620	1 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 726	1 234	1 622	1 129
		6 959	4 936	11 379	11 640
<i>Kassa och bank</i>					
		69 626	37 134	42 159	16 889
Summa omsättningstillgångar		76 585	42 070	53 538	28 529
SUMMA TILLGÅNGAR		929 609	892 970	836 778	839 797

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2020-12-31	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2020-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital - koncern</i>					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		143 016	111 708		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		281 016	249 708		
<i>Eget kapital - moderföretag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	25			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
<i>Fritt eget kapital</i>					
	24				
Balanserat resultat				114 538	107 374
Årets resultat				26 896	7 164
				141 434	114 538
				279 179	252 283
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
	19				
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	20	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		590 973	589 291	515 023	545 341
		590 973	589 291	515 023	545 341
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		16 218	15 918	12 618	13 018
Leverantörsskulder		15 178	12 375	13 019	10 493
Övriga skulder		1 009	982	993	982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	25 015	24 496	15 946	17 680
		57 420	53 771	42 576	42 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	929 609	892 970	836 778	839 797

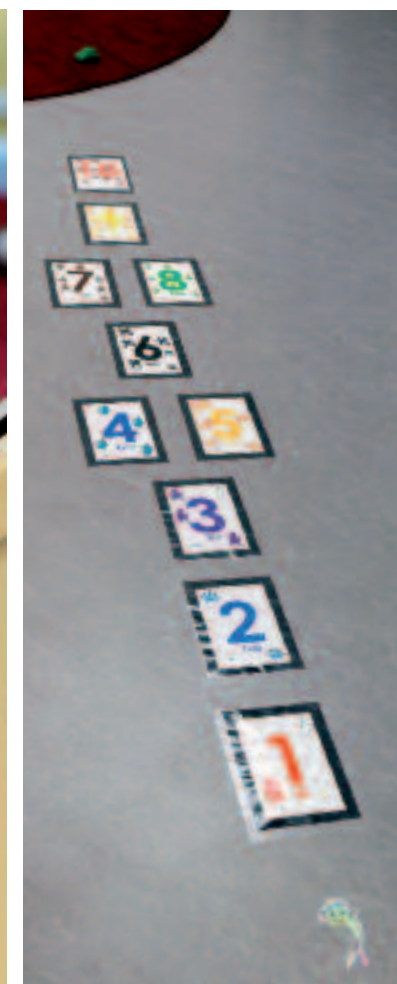


Härnösandshus har under 2020 genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 34,8 mkr och investerat 5,4 mkr i fastighetsbeståndet. Bilderna visar slutresultatet efter omfattande fasadrenoveringarna på Tunnelplan.





Under 2020 byggde Härnösandshus om vakanta verksamhetslokaler på Ångecenter till nya förskolelokaler. Ombyggnationen beräknades vara färdigställd i slutet av februari 2021. Förskolan Ankaret har fått smått fantastiska lokaler och fin, välplanerad utemiljö i skönt skyddat söderläge.



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2020-01-01 -2020-12-31	Koncernen 2019-01-01 -2019-12-31	Moderbolaget 2020-01-01 -2020-12-31	Moderbolaget 2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	37 689	19 763	30 609	12 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	24 846	24 606	16 531	17 018
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-24 045	0	-24 045	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	145	0	0	0
	38 635	44 369	23 095	29 018
Erlagd ränta	-6 520	-7 792	-6 013	-7 178
Erhållen ränta	139	160	2 300	2 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 254	36 737	19 382	24 182
Förändring av rörelsefordringar	-2 023	8 068	261	-3 132
Förändring av rörelseskulder	3 349	4 519	803	6 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 580	49 324	20 446	27 466
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 165	-15 634	-12 053	-6 626
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	47 095	0	47 095	1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 070	-15 634	35 042	-5 626
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	35 500	56 025	0	56 025
Amortering av skuld	-33 518	-70 818	-30 718	-68 418
Erhållen amortering	0	0	500	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 982	-14 793	-30 218	-11 893
Årets kassaflöde	32 492	18 897	25 270	9 947
Likvida medel vid årets början	37 134	18 237	16 889	6 942
Likvida medel vid årets slut	69 626	37 134	42 159	16 889



”Pandemi till trots kan vi konstatera att Härnösandshus kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med nöjda kunder, en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi”. Så skriver Härnösandshus VD Göran Albertsson, om året 2020.

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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. Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 4,5-7 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsikriga 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.

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 s k effektivräntemetoden.

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 leasstagare 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 217 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 24,6 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

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

Materiella anläggningstillgångar

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 - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäkts-korrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före boksluts-dispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 21,4 %.

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.

NOT 2

Anställda och personalkostnader

	Moderföretaget		Dotterföretaget	
<i>Medelantalet anställda</i>	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	10	10	0	0
Män	21	20	0	0
Summa	31	30	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 246	1 277	0	0
Övriga anställda, ersättning	12 484	13 710	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	3 559	4 315	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	275	291	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	950	1 021	0	0
Summa	18 514	20 614	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.

	Koncernen		Moderföretaget	
<i>Företagsledningens fördelning</i>	2020	2019	2020	2019
<u>Styrelsen</u>				
Kvinnor	40 %	40 %	40 %	40 %
Män	60 %	60 %	60 %	60 %

VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	20 %	20 %	20 %	20 %
Män	80 %	80 %	80 %	80 %

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

Total sjukfrånvaro	3,0%	5,1%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dagar) 0,0%	63,7%	
Sjukfrånvaro kvinnor	1,8%	1,6%
Sjukfrånvaro män	3,6%	7,0%
Uppdelning i åldersgrupper		
- 29 år	4,2%	4,2%
30-49 år	3,2%	1,4%
50- år	2,7%	7,3%

NOT 3

Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>EY (Ernst & Young AB)</i>				
Revisionsuppdraget	98	97	78	77

Noter

NOT 4

Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	109 883	113 430	107 771	111 311
Lokaler	35 250	39 530	13 138	17 978
Övrigt	8 959	8 723	5 427	5 597
	154 092	161 683	126 336	134 886

Avgår outhyrt

Bostäder	-2 695	-2 084	-2 025	-1 691
Lokaler	-2 362	-3 369	-2 137	-3 251
Övrigt	-824	-972	-794	-943
Lämnade rabatter	-915	-857	-823	-821
	147 296	154 401	120 557	128 180

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen				Moderföretaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat		Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2021	10	12	0		16	25	0
2022	30	7	0		50	5	0
2023	25 2	4	67		17	15	67
2024	30	28	0		17	30	0
Övriga	5	29	33		0	25	33
	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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskötsel och städning	-26 264	-31 048	-23 020	-27 541
Taxebundna kostnader	-17 270	-19 096	-16 036	-17 756
Uppvärmning	-13 940	-15 665	-12 600	-14 309
Lokal administration	-7 030	-7 478	-5 458	-5 905
Övriga driftskostnader	-4 216	-4 043	-3 875	-3 633
	-68 720	-77 330	-60 989	-69 144

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-24 104	-23 909	-16 033	-16 565
Inventarier, verktyg och installationer	-742	-697	-498	-453
	-24 846	-24 606	-16 531	-17 018

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar

<i>fördelade per funktion</i>				
	2020	2019	2020	2019
Fastighetskostnader	-24 814	-24 544	-16 499	-16 956
Administrationskostnader	-32	-62	-32	-62
	-24 846	-24 606	-16 531	-17 018

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga ränteintäkter	139	160	138	155
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 162	2 187
	139	160	2 300	2 342

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga räntekostnader -6 520	-7 792	-6 013	-7 178	
	-6 520	-7 792	-6 013	-7 178

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2020	2019
Erhållit/Lämnat koncernbidrag	0	0
	0	0

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	24%	26 %	25%	27%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	23%	28%	12%	16%

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	0	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	0	0	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

-	-	-	-
---	---	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	31 308	12 131	26 896	7 164
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	6 700	2 596	5 756	1 533
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 158	5 260	3 431	3 545
Skattemässig korrigering av resultat för avyttring	1 112	0	1 112	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	26	14	25	39
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-6 991	-2 522	-6 157	-862
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 005	-5 348	-4 167	-4 255
Redovisad skatt	0	0	0	0
Effektiv skattesats	-	-	-	-

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 376 318	1 357 289	1 053 762	1 048 819
Årets anskaffningar	43 548	14 374	5 547	5 607
Försäljningar/utrangeringar	-33 584	0	-33 584	-1 000
Omklassificeringar	45	4 655	45	336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 327	1 376 318	1 025 770	1 053 762
Ingående avskrivningar	-337 620	-313 711	-258 823	-242 258
Försäljningar/utrangeringar	10 534	0	10 534	0
Årets avskrivningar	-24 104	-23 909	-16 033	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 190	-337 620	-264 322	-258 823
Ingående nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående redovisat värde	837 184	840 745	578 496	611 987
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	837 184	840 745	578 496	611 987
Verkligt värde	1 366 400	1 366 623	1 023 532	1 080 005

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 4,5-7 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 529	32 892	24 062	23 425
Årets anskaffningar	163	637	163	637
Försäljningar/utrangeringar	-424	0	-424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 268	33 529	23 801	24 062
Ingående avskrivningar	-29 760	-29 063	-22 746	-22 293
Försäljningar/utrangeringar	424	0	424	0
Årets avskrivningar	-743	-697	-498	-453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 079	-29 760	-22 820	-22 746
Utgående redovisat värde	3 189	3 769	981	1 316

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 810	14 842	10 569	10 523
Årets anskaffningar	6 454	623	6 343	382
Omklassificeringar	-189	-4 655	-45	-336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 075	10 810	16 867	10 569
Ingående nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	12 411	6 146	12 203	5 905

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
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

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Namn				
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%	5 000	104 900
				104 900
Org.nr.		Säte		
AB Härnösands kommunfastigheter	556437-7272	Härnösand		

NOT 17

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

NOT 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	50	71	50	71
Förutbetalda hyreskostnader	313	313	313	313
Förutbetalda försäkringspremier	396	405	356	338
Övriga interimsfordringar	967	445	903	407
	1 726	1 234	1 622	1 129

Noter

NOT 19

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	64 872	63 672	50 472	52 072
	64 872	63 672	50 472	52 072
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	526 101	525 619	464 551	493 269
	526 101	525 619	464 551	493 269

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2019-12-31. 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	5 500
2021	144 480
2022	82 390
2023	100 096
2024	121 745
2025	73 430
	527 641

NOT 20

Skulder till koncernföretag, koncernkonto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	14 000	14 000	9 000	9 000
Utnyttjad kredit	0	0	0	0

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 443	1 397	1 443	1 397
Upplupna sociala avgifter	934	935	934	935
Upplupna räntekostnader	289	322	246	279
Förutbetalda hyresintäkter	20 731	18 475	11 730	11 796
Övriga interimsskulder	1 618	3 367	1 593	3 273
	25 015	24 496	15 946	17 680

NOT 22

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 23

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiåtagande	270	277	270	277
	270	277	270	277

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Noter

NOT 24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)
Balanserat resultat
Årets resultat

114 537 727
26 895 570
141 433 297

disponeras så att
i ny räkning överföres

141 433 297
141 433 297

NOT 25

Antal aktier och kvotvärde

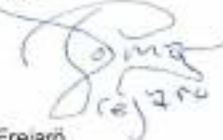
Antal A-aktier (st)
Kvotvärde A-aktier (kr)

Moderföretaget	
2020-12-31	2019-12-31
127 500	127 500
1 000	1 000

Underskrifter

Härnösand den 23 februari 2021


Karl Hultin
Ordförande


Tomas Frejro


Catrine Rehnström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-15


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Karl-Ejnar Björner


Annette Nordin


Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Härnösandshus, org.nr 556160-B430

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av Årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 omständigheterna, 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 verkställandes 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 för Aktiebolaget Härnösandshus för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 15 Mars 2021


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Nr	Fastighet	Vårdeår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varav Pluslgh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	F
023	J land 1:114	1985	14		14							764	65		
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 298		
032	Plinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	209	13	
033	Bågen1/Pilen1	1980	187	11	95	66	12	3				11 793	1 183	20	
131	Kullen 1:32	1978	69	4	29	28	3	1	4			5 650	880	22	
142	Orren 10	1980	69	12	32	24				1		4 560	369	27	
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			
161	Masten 14	1970	101	17	36	48						6 401	152	23	
171	Garvaren 4	1991	41	5	9	16	10	1			39	3 496	117	30	
172	Garvaren 6	1986	6	3	1	2						384	1 284		
182	Organisten 4	1947	24	16	8							940	130		
183	Brandsoldaten 8	2008	40	1	23	11	5				40	2 877	183	20	
185	Bildhuggaren 1	1989	36	10	18	4	4				26	1 941	125		
191	Lingonet 4	1970	37	10	15	12						2 289	87		
192	Kaptenen 3	1975	56	12	18	21	5					3 826		29	
211	Mälaren 2	1984	3	1	1	1						131			
212	Sadelmakaren 9	1985	5	1	1	2	1					316		8	
213	Svarvaren 1	1929	3	1	2							130	31		
214	Sadelmakaren 8	1985	4	2	2							182		6	
215	Timmermannen 9	1982	4			4						331			
216	Smeden 25	1985	6	2	3		1					339			
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				82	6 655	916	109	
321	Magistern 18	1988	32	15	5	9	3					1 950	62		
322	Fiskalen 5	1957	17	2		3	12					1 324		4	
331	Vågmannen 14	1969	45	22	18	4		1				2 134	410		
332	Vågmannen 8	1990	59	21	32	4	2				58	3 496	15	39	
333	Vågmannen 13	1992	56	5	48	3					56	3 646	1 287	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 153		
342	Sländan 38o39	1979	94	40	37	17						5 241	709	8	
344	Väröken 12	1992	24	18	6							706	259		
361	Kappelsberg 1:4, 1:121, 1:122	1976	148	43	61	43	1					9 370	243	36	
371	Stenhammar 1:16,1:17	1979	75	10	25	29	10			1		6 011	59	41	
372	Stenhammar 1:72 - 1:73	1982	41	41								1 579	1 956	14	
375	Stenhammar 1:77 - 1:82	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 - 1:101	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			
Summa			1 656	363	709	444	125	7	4	4	412	107 797	13 288	508	



Härnösandshus första trygghetsboende med 27 nyrenoverade lägenheter invigdes i maj 2020 i Hälledal.



Teologen 12 på Nybrogatan 13 uppfördes för Västernorrlands Allehanda år 1948 och är sedan 2002 kontor för AB Härnösandshus. Under 2020 har ett nytt styr- och övervakningssystem installerats och det möjliggör bättre styrning och minskad energiförbrukning.



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