

Årsredovisning 2025



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 193 miljoner kronor. Bolaget ägs av Härnösands kommun och har 36 anställda. Trygghet, säkerhet, service och gemenskap är några av våra viktigaste ledord.



En helt ny förskola planeras vid Sockenvägen/Västra Ringvägen.

Innehållsförteckning

Året i korthet.....	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	38 lägenheter på Torsvik.....	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

- Uthyrningsgraden vid årets slut 97%
- Bolagets soliditet uppgår till 39,7%
- Bostadshyrorna ökade med 4,7% under året
- På Ängets Sportcenter har Idrottshallen färdigställt.
- Detaljplaneändring på Volontären-området för ett trygghetsboende med 19 lägenheter har färdigställts
- Detaljplaneändringar för ny förskola respektive nytt äldreboende har tagits fram
- Projektering av ny busstop på Saltvik har gjorts

Året i sammandrag	2025	2024	2023
Antal lägenheter	1 645	1 645	1 645
Lägenhetsyta	107 355m ²	107 355m ²	107 491m ²
Lokalyta	14 888 m ²	14 888 m ²	14 830 m ²
Medeltalet anställda	36	34	33
Hyresintäkter, tkr	142 035	137 098	129 474
Balansomslutning, tkr	848 006	811 016	808 739
Soliditet	39,7%	39,6%	38,2%
Årets resultat	6 366 tkr	6 694 tkr	6 028 tkr



Ängets Sportcenter blev en ny modern idrottsanläggning där Ängevallen legat sedan 1923.



Förvaltningsberättelse

VD har ordet

De geopolitiska oroligheterna i världen fortsätter. Kriget i Ukraina och kriget på Gazaremsan har präglat det gångna året och under slutet av året har USA:s ambitioner att Grönland ska tillhöra USA skakat om världsliden. Den geopolitiska osäkerheten bedöms fortsätta under 2026 och sannolikt även åren därefter.

Trots politiska osäkerheter världen över, bland annat till följd av USA:s handels- och tullpolitik, har världsekonomin visat motståndskraft. Utvecklingen i den svenska ekonomin har vänt efter ett antal år med svag ekonomisk utveckling med hög inflation, höga räntor och låg konsumtion från hushållen. Köpkraften för hushållen har förbättrats i takt med att både räntor och inflation successivt minskat under 2025.

För fastighetsbranschen är den lägre inflationen och de lägre räntorna välkomna. De lägre räntorna väntas dock inte ge några större effekter på bostadsbyggandet, som förväntas ligga kvar på låga nivåer. Däremot är det gynnsamt för fastighetsförvaltningen att både räntor och inflation ha sjunkit.

När vi blickar tillbaka på det gångna året för Härnösandshuskoncernen kan vi konstatera att 2025 har varit ett mycket framgångsrikt år. Vi är inne i en stark expansionsfas med många stora projekt på planeringsstadiet, under projektering eller under byggnation.

Jag är mycket stolt över det arbete 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

Fastighetsmarknaden har varit stark i Härnösand de senaste åren. Ett tydligt tecken på detta är att Härnösand hamnat på tredje plats i Sverige och bäst i Norrland när priset "Årets tillväxtkommun" delades ut vid den årliga Fastighetsgalan.

Otroligt roligt!

Bakom nomineringen ligger flera stora byggprojekt i kommunen. Ett antal stora projekt pågår, planeras eller har nyligen avslutats i Härnösand.

I början av året invigdes Hotell Härnö Gin på

Kanaludden. Efter sommaren invigdes norra Europas största arkivbyggnad på Saltvik och till sommaren färdigställs den nya domstolsbyggnaden och den nya bron mellan Härnö och fastlandet.

Härnösandshuskoncernen är i allra högsta grad med och bidrar till detta. Under året har vårt dotterföretag Härnösands kommunfastigheter färdigställt den nya idrottshallen på Murberget, Ängets Sportcenter och Härnösandshus har startat bygget av 38 nya lägenheter på Torsvik som kommer att färdigställas under innevarande år.

Stabil ekonomi

Härnösandshus har en stabil ekonomi och 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.

Resultatet för Härnösandshuskoncernen uppgår till 16,6 Mkr. Resultatet i koncernen har påverkats positivt av ökade hyresintäkter framför allt i Härnösands kommunfastigheter genom investeringen i den nya idrottsanläggningen.

Resultatet har påverkats negativt av ett ökat bortfall, högre driftkostnader och högre räntekostnader.

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden. Soliditeten uppgår till 39,7 procent.

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 fokuserar vi på att genomföra ett antal projekt för att göra Härnösand mer attraktivt.

Färdigställandet och uthyrningen av de 38 nya lägenheterna kommer att vara en central uppgift under året. Vi hoppas att de nya lägenheterna ska tas emot väl av Härnösandsborna. Det finns goda förutsättningar då intresseanmälningarna till Torsviksområdet har ökat under det gångna året.

Under 2026 kommer också bygget av den nya bussdepån på Saltvik att starta. Förutom detta

planerar och projekterar vi tillsammans med Härnösands kommun för ett nytt trygghetsboende på Norra Brännan, ett nytt stort äldreboende på fastlandet och en ny förskola.

Arbetet med att kontinuerligt minska vår energianvändning och klimatpåverkan fortsätter också och under det kommande året kommer vi bland annat att fortsätta installera solpaneler och en värmepumpsanläggning på en fastighet.

Vi är som sagt inne i en stark expansionsfas som är mycket stimulerande, utmanande och fantastiskt roligt. Jag ser verkligen fram emot ett spännande och intressant 2026.

Tack vare en stabil ekonomi och duktiga, engagerade medarbetare står Härnösandshus väl rustat inför de utmaningar som väntar.

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 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

Ulf Rehnberg	Härnösand Ordförande
Simon Henning	Härnösand
Roland Stenberg	Härnösand
Mats Höglund	Härnösand
Lars-Gunnar Hultin	Utansjö
Karin Hermans	Härnösand
Göran Viren Sjögren	Härnösand

Adjungerade ledamöter

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

Suppleanter

Brendan McCarthy Viksjö
Sofia Henriksson Härnösand
Catrine Rehnström Härnösand
Lena Drejare Härnösand
André Vilberg Härnösand

Revisorer

Rikard Grundin, Örnköldsvik, auktoriserad revisor, EY

Maria Öberg, Härnösand, lekmannarevisor
Lars-Göran Spång, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnköldsvik, auktoriserad revisor, EY
Lillemor Andersson, Härnösand, lekmannarevisor
Lars Nicklasson, 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 Ulf Rehnberg och Simon Henning i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie bolagsstämma hölls 2025-05-13.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna Sveriges Allmännytta 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 1 645 (1 645) lägenheter med en sammanlagd boarea på 107 355 m² och 89 (89) lokaler med en sammanlagd lokalarea på 14 888 m². I dotterbolagets ägo finns 31 lägenheter och 39 552 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under första halvåret för att minska under andra halvåret. Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 97,0 procent vilket är något lägre än föregående år då uthyrningsgraden uppgick till 98,1 procent. Befolkningen i Härnösands kommun har under året minskat med 161 personer till och med kvartal tre. Den största förändringen har skett under det tredje kvartalet med en befolkningsminskning på 148 personer. En sådan kraftig befolkningsminskning påverkar tyvärr Härnösandshus uthyrningsgrad.

Under 2025 har Härnösandshus påbörjat nybyggnationen av 38 lägenheter på Torsvik. Arbetet följer tidplan och beräknas vara klart för inflyttning i december 2026. Härnösandshus har vidare installerat en frånluftvärmepump på fastigheten Plinten. Arbetet färdigställdes under slutet av året.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. En detaljplaneändring på Volontären-området har färdigställts under året. Tillsammans med Statens Bostadsomvandling pågår projektering och

framtagande av ett förfrågningsunderlag för 19 lägenheter i ett trygghetsboende. Förfrågningsunderlaget beräknas vara framtaget under slutet av första kvartalet.

Slutligen pågår arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan i samarbete med Samhällsförvaltningen.

Härnösands kommunfastigheter har under 2025 färdigställt byggandet av den nya idrottshallen på fastlandet, Ängets Sportcenter. Projektet omfattade en idrottshall med bl.a. två hallar, tolv omklädningsrum, lektionssal, serveringsdel och en konstgräsplan. Arbetet färdigställdes under sommaren och verksamheten tog anläggningen i bruk i samband med skolstart.

Vidare har detaljplaneändringarna för att möjliggöra en ny förskola respektive ett nytt äldreboende pågått. Detaljplanerna har i varit ute på samråd och justeringar av underlaget pågår inför granskningskedet. Detaljplanerna beräknas kunna antas efter sommaren.

Härnösands kommunfastigheter har slutligen genomfört en projektering av den nya bussdepån som ska uppföras på Saltvik. Ett förfrågningsunderlag har tagits fram och upphandling av totalentreprenör pågår.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2025 uppgått till 38,7 mkr (39,5). Årets investeringar uppgick till 134,9 mkr (54,4). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 32,5 mkr och investerat 7,1 mkr i fastighetsbeståndet.

Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 6,2 mkr och investerat 127,8 mkr i fastighetsbeståndet.

I Härnösandshus pågår investeringen i ett nytt bostadshus på Torsvik och i Härnösands kommunfastigheter är förberedelserna klara för investeringen i den nya bussdepån på Saltvik.

Bostadshyror

Hyran för 2025 har höjts med 4,7 procent. Förhandlingarna om ny hyra för perioden 1 april 2026 till 31 mars 2027 pågår. Hyreshöjningarna för det kommande året beräknas bli något lägre än föregående år i och med att inflationen och räntekostnaderna har minskat. Energikostnaderna är dock fortsatt höga.

Verksamhetens utveckling utifrån ägardirektiv och uppsatta mål

Verksamheten har bedrivits i enlighet med det ändamål och riktlinjer som fastställdes i ägardirektivet för Härnösandshus. Verksamheten har varit inriktad på att främja bostadsförsörjningen genom att erbjuda

Förvaltningsberättelse

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 2025 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 uppnått. I dagsläget har en minskning av energianvändningen skett med 32,8 procent.

Förbrukningen av fjärrvärme har under 2025 minskat med 4,1 procent. Elförbrukningen har minskat med 3,8 procent. Klimatutsläppen av koldioxid från Härnösandshus verksamhet har också minskat.

Egenproducerad el har genom företagets installationer av solpaneler ökat med 16 procent under året eller med 4 Mwh.

Under 2025 har Härnösandshus investerat i en värmepump på fastigheten Plinten på Murberget. Investeringen, som återvinner överskottsvärmen från husen, beräknas ge en besparing på 130 000 kwh/år.

Vidare har solpaneler monterats på fastigheten Spjutet (Ångecenter). Lufvattenpumpar har installerats på fastigheten Tjädern på Tjädevägen och slutligen har byte av belysningsarmaturer genomförts på fastigheterna Bågen-Pilen på Murberget och Masten på Parkgatan.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 6,4 mkr. Ett resultat som är högre än årets budget. Resultatet är i nivå med utfallet föregående år.

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under det första halvåret. Under andra halvåret har däremot antalet vakanta lägenheter ökat vilket inneburit att uthyrningsgraden minskat. Befolkningen i Härnösands kommun har minskat under året vilket har avspeglat sig i Härnösandshus uthyrningsgrad.

De totala driftkostnaderna är högre jämfört med föregående år och beror främst på högre personalkostnader till följd av nyanställningar för att hantera den expansion som pågår i och med att fastighetsbeståndet i koncernen ökar. Trots minskad förbrukning har de taxebundna kostnaderna för värme, vatten och renhållning ökat. Anledningen till detta är höjda priser från leverantören. Kostnaden för köpt fastighetsskötsel har däremot minskat bland annat genom att mer fastighetsskötsel utförs av egen personal.

De totala underhållskostnaderna är i nivå med utfallet föregående år. Reparationskostnaderna har ökat medan kostnaderna för försäkringsskador och inre lägenhetsunderhåll har minskat jämfört med föregående år. Det planerade underhållet har däre-

mot ökat med ca 1 mkr jämfört med föregående år. Marknadsräntorna har minskat successivt under året. Trots det har de lån som omsatts under året en betydligt högre ränta än de tidigare bundna lånen som omsattes i en extrem lågräntemiljö. De sammanlagda räntekostnaderna har ökat med 1,0 mkr jämfört med föregående år. Jämfört med den budget som lagts för året har dock de lägre marknadsräntorna haft betydelse. De rörliga lånen har haft en lägre räntekostnad än budgeterad, vilket inneburit att resultatet förbättrats.

Koncernens resultat för 2025 utvisar en vinst på 16,6 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2026 kommer Härnösandshus arbete att vara inriktat på att genomföra byggnationen och hyra ut de 38 nya bostäderna på Torsviksområdet.

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

Under våren 2026 beräknas förfrågningsunderlaget vara klart för annonsering av en totalentreprenör.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2026 att påbörja byggnationen av den nya bussdepån på Saltvik. Arbetet kommer att pågå under hela 2026 och stora delar av 2027. Bussdepån beräknas vara färdigställd i november 2027.

Vidare kommer arbetet med de pågående detaljplaneändringarna att fortsätta för att möjliggöra en ny förskola och ett nytt äldreboende.

Flerårsöversikt

Koncernen	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter (tkr)	193 445	182 544	167 727	154 002
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17 700	13 246	13 468	11 106
Balansomslutning (tkr)	1 183 987	1 099 193	1 037 031	1 007 056
Soliditet (%)	29,2%	30,0%	30,6%	30,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,3%	2,9%	2,5%	2,0%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	4,9%	3,9%	4,2%	3,7%
Medelantal anställda	36	34	33	33

Moderföretaget	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter (tkr)	142 035	137 098	129 474	124 068
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 366	6 694	6 028	7 138
Balansomslutning (tkr)	848 006	811 016	808 739	808 361
Soliditet (%)	39,7%	39,6%	38,2%	36,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,1%	2,1%	1,7%	1,5%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	4,7%	3,7%	4,2%	3,4%
Medelantal anställda	36	34	33	33

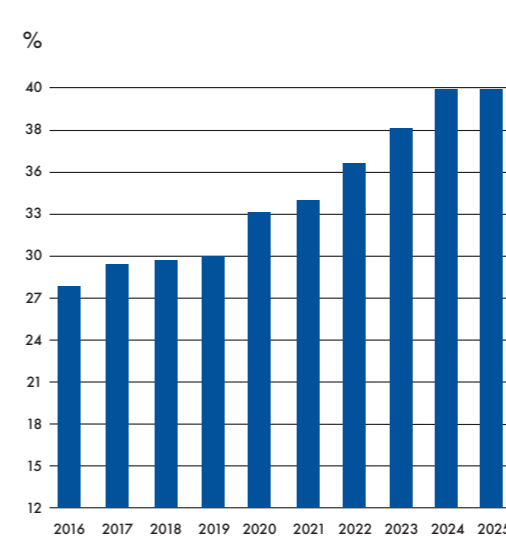
Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Ingående balans 2025-01-01	127 500	10 500	191 707
Årets resultat	0	0	16 550
Utgående balans 2025-12-31	127 500	10 500	208 257

Moderföretaget

	Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital Årets resultat
Ingående balans 2025-01-01	127 500	10 245	171 525	11 694
Överföring resultat föregående år	0	0	11 694	-11 694
Årets resultat	0	0	0	15 366
Utgående balans 2025-12-31	127 500	10 245	183 219	15 366

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	183 219 275
Årets resultat	15 365 922
198 585 197	
disponeras så att	
i ny räkning överföres	198 585 197
198 585 197	

Målområde och övergripande mål	Mål 2025	Utfall 2025
Fastigheter Härnösandshus ska erbjuda attraktiva, trygga, klimatsmarta och prisvärda bostäder samt ändamålsenliga lokaler för kommunens olika verksamheter (ägardirektiv)	1. Erbjuda attraktiva bostäder med en bra utemiljö och allmänna utrymmen. Produktindex minst 82 % 2. Färdigställa den nya idrottshallen 3. Bygga 38 nya lägenheter på Torsvik 4. Bygga 19 lägenheter på Kristinagatan 5. Skapa ett nytt modernt boende för äldre (projektering och detaljplaneändring) 6. Skapa 19 lägenheter i ett trygghetsboende på Norra Brännan tillsammans med SBO 7. Verka för nya bostäder på Kronholmen och Seminariet	79,7 % Klart Pågår Utgår Pågår Pågår Pågår Pågår
Kunder Verksamheten ska bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundens behov och förväntningar ska vara i fokus (kvalitetspolicy)	Erbjuda trygga bostäder med god service till alla hyresgäster 1. Serviceindex ska uppgå till minst 85 % 2. Nöjd kund index ska uppgå till minst 85 %	81,1 % 67,5 %
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 vårt samhälle (miljöpolicy)	1. Arbeta för att minska energianvändningen med 333 000 kwh. 2. Arbeta för att minska vattenförbrukningen med 1 500 000 liter 3. Arbeta för att minska Co2 utsläppen med 16,5 ton	Minskning 618 000 kwh 14 852 000 liter Ingen uppgift
Ekonomi Härnösandshus ska vara fossilfritt år 2030 Härnösandshus ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget och kommunen som helhet (ägardirektiv)	1. Arbeta för en hållbar ekonomi med stabil avkastning, god soliditet och skäligen beläningsgrad • Direktavkastningen minst 2,8 % • Soliditeten ska överstiga 20 % • Beläningsgraden ska understiga 80 % gällande koncernens fastigheter	2,86 % 39,6 % 67,9 %
Medarbetare Härnösandshus ska arbeta för en bra arbetsmiljö som genom ständiga förbättringar uppfyller lagens krav på en säker arbetsplats där medarbetarna trivs och utvecklas (arbetsmiljöpolicy)	1. Arbeta för en jämlik arbetsplats med nöjda och friska medarbetare • Medarbetarens trivsel > 90 % • Sjukfrånvaro <3,5 % exkl långtidsfrånvaro • Inga olycksfall med sjukfrånvaro 2. Vi ska bidra till att öka intresset för vår bransch samt förbättra möjligheterna för vår egen kompetensutveckling • Ta emot minst 20 praktikanter • Utreda och följ upp 100 % av alla avvikelser och incidenter	94 % 2,21 % 0% 20 st 100%

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.

Härnösandshus har under 2025 fortsatt anpassa organisationen för den expansion som pågår i och med att fastighetsbeståndet i koncernen ökar genom nybyggnationer, som exempelvis den nya idrottshallen som färdigställdes under året och den pågående byggnationen av nya bostäder på Torsvik. Under året har en fastighetskötare anställd och i början av året anställdes en målare. Genom anställningen av en målare kommer Härnösandshus att kunna öka renoveringsstakten av lägenheter.

Under det kommande året kommer rekryteringsarbetet på fastighetssidan att fortsätta 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.

Delar av fastighetspersonalen har genomgått en anläggningsskötartutbildning för brandlarm och sprinkler.

Några fastighetsskötare har genomgått en utbildning i s.k. heta arbeten och samtliga fastighetsskötare har deltagit i en utbildning för att få använda trimmer och röjsåg i arbetet.

Hälsoundersökning

Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Under slutet av året har en undersökning genomförts med i huvudsak bra resultat.

94 procent av medarbetarna trivs på jobbet och upplever att samarbetet med arbetskamraterna fungerar bra. Engagemanget bland medarbetarna är stort och åtta av tio medarbetare upplever arbetet meningsfullt och stimulerande.

Den upplevda stressen ligger på en bra nivå. Medarbetarna upplever att möjligheten till återhämtning är god och i princip alla medarbetare känner en trygghet i sin anställning.

Sjukfrånvaro och förebyggande åtgärder

Under 2025 har den totala sjukfrånvaron minskat med 2 procent från 4,2 procent till 2,2 procent.

Minskningen är till största delen hänförligt till att den s.k. långtidssjukfrånvaron minskat.

Under 2025 har ingen medarbetare varit långtidssjukskriven, d.v.s. haft en sjukfrånvaro i mer än 60 dagar.

Andelen långtidssjuka har minskat under 2025 jämfört med 2024. Andelen medarbetare som inte haft en sjukdag under året uppgår till 17 procent vilket kan jämföras med 26 procent föregående år.

Det förebyggande arbetsmiljöarbetets främsta syfte är att främja medarbetarnas hälsa, minska sjukfrånvaron och minska risken för olyckor. Utöver

skyddsronder och andra förebyggande åtgärder uppträffas de anställda att motionera för att motverka hälsoproblem.

Av den senaste hälsoprofilundersökningen framgår att många medarbetare har ett behov av en livsstilsförändring, framför allt behöver fler medarbetare öka sitt motionerande. Ett regelbundet motionerande minskar risken att insjukna i de stora folksjukdomarna som högt blodtryck, hjärt- och kärlsjukdomar, övervikt m.m.

För att stimulera till friskvård har samtliga medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag. Under året har Härnösandshus beslutat höja friskvårdsbidraget något för att ytterligare stimulera till friskvård.

Genom Härnösandshus förmånsportal finns möjlighet för medarbetarna att köpa träningskort eller liknande hos ett stort antal leverantörer. Det finns också möjlighet att få massage i förebyggande syfte vilket utnyttjas av ett stort antal medarbetare.

Framtida rekrytering

Härnösandshus har under ett antal år arbetat målmedvetet med en generationsväxling bland medarbetarna.

Under året har en ersättningsrekrytering och två nyrekryteringar genomförts vilket innebär att antalet årsarbetskrafter ökat med två personer.

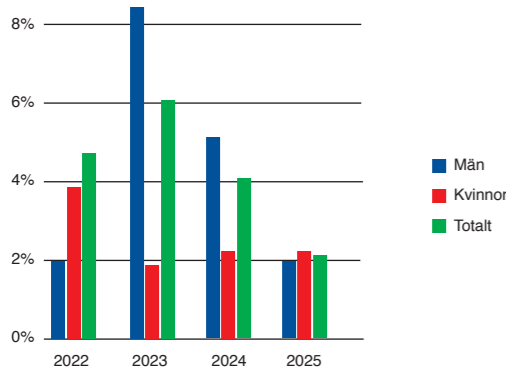
Medelåldern bland medarbetarna uppgår till 49 år vilket är detsamma som föregående år.

Medelåldern bland kvinnor uppgår till 55 år och för männen är medelåldern 45 år. 57 procent av medarbetarna är 50 år och äldre.

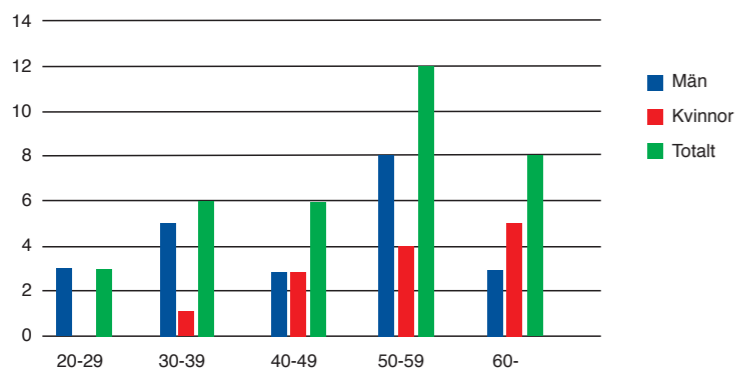
Fokus de kommande åren blir att ersättningsrekrytera och nyrekrytera yngre, kvalificerade medarbetare för att möta den pågående expansionen och hantera generationsväxlingen.

Under de kommande fem åren beräknas 6 personer lämna företaget med återspension.

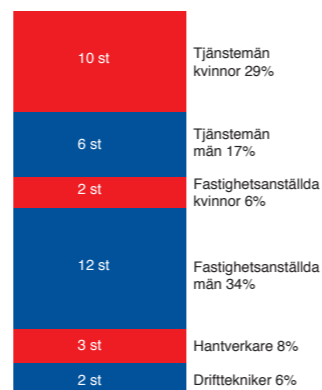
SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



Skuldförvaltning

2027.

Lägre marknadsräntor är viktigt för Härnösandshus. Räntorna beräknas inte komma ner på de låga nivåer vi haft för ett antal år sedan. Räntekostnaderna beräknas öka mer under 2026 än tidigare år vilket beror på att de fasta lån som omsätts under året sker på nivåer som är betydligt högre än tidigare samtidigt som räntenedgången för de rörliga räntorna har stabiliserats och inte balanserar kostnadsökningen. Räntekostnaderna beräknas öka med ca 1,5 mkr under 2026.

Under 2025 har Härnösandshus omsatt lån för 97 mkr. Under 2026 kommer Härnösandshus att omsätta 4 lån på sammanlagt 108 mkr.

Under 2026 kommer nyupplåning att ske med motsvarande 75 mkr för investeringen i nya flerbostadshus på Torsvik.

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2019-2025.

Byggnationen av nya bostäder på Torsvik har inte medfört något ökat krav på borgensutrymme. De nya lån som tas upp för investeringen rymms inom befintligt borgensutrymme.

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 12,6 mkr.

Räntebidrag

Under 2025 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 473,1 mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 460,5 mkr. Låneskulden har ökat under året till följd av upptagande av nya lån för nybyggnationen på Torsvik. Under året har låneskulden amorterats med ca 12 mkr.

Lånens ränteförfalltidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	94,3	19,9%	5
2026	107,9	22,8%	4
2027	62,7	13,3%	3
2028	55,5	11,7%	3
2029	74,3	15,7%	4
2030	78,4	16,6%	4
	473,1	100,0%	23

Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 1 år och 8 mån vilket överensstämmer med företagets finanspolicy som anger att den skall vara mellan 1 till 3 år.

Räntebindningstiden har ökat i takt med att Här-

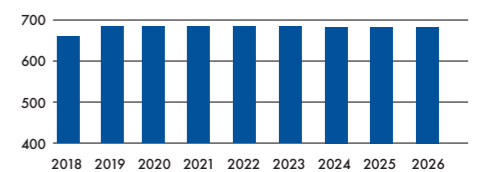
nösandshus återigen har valt en större andel lån med fast ränta jämfört med tidigare till följd av att marknadsräntorna stabiliserats.

Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2025 till 2,15 procent, vilket är 0,29 procent högre jämfört med motsvarande tid föregående år.

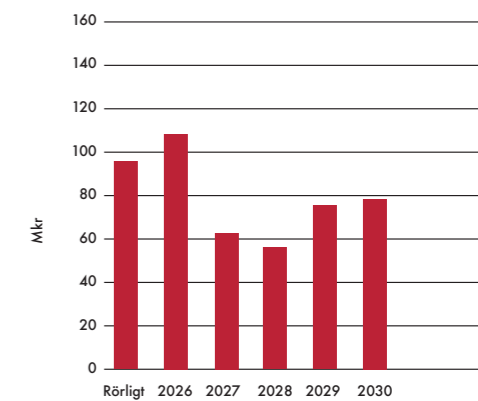
Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har omsatts till en högre ränta än tidigare.

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

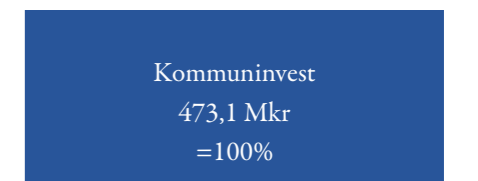
KOMMUNAL BORGEN



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 2025 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 4,70 procent för perioden 2025-04-01-2026-03-31.

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 procent medför ± 1,3 mkr.

Hyresintäkterna har ökat med 5,7 mkr mellan 2024 och 2025 vilket har varit nödvändigt mot bakgrund av de stora kostnadsökningarna under 2023 och 2024 till följd av den höga inflationen.

Kostnadsökningarna har avtagit under 2025 men priserna har planat ut på en högre nivå till följd av tidigare års inflation. De taxebundna kostnaderna har emellertid fortsatt att öka under 2025.

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 2025 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 1,6 procent. För 2026 kommer hyrorna att höjas med endast 0,92 procent till följd av den avtagande inflationen.

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 första halvåret 2025. Under hösten har däremot vakanserna ökat och vid årets slut var 50 lägenheter vakanta.

Uthyrningsgraden uppgick vid året slut till 97 procent vilket är en försämring jämfört med föregående årsskifte då uthyrningsgraden uppgick till 98,1 procent. Befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande under åren 2020-2025 vilket har fått effekt på uthyrningsgraden. Under 2025 minskade antalet invånare i Härnösand med 167 personer varav merparten av minskningen skedde under det tredje kvartalet.

Hyresbortfallet för lokaler hos Härnösandshus är lågt. Vid årsskiftet finns endast en vakant lokal. Därutöver finns ett mindre antal vakanta förråd och källarlokal ut 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 2025. 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 2025 har exempelvis solpaneler monterats på fastigheten Spjutet 1 (Ångecenter). En värmepumpsanläggning har installerats på fastigheten Plinten för att tillvarata värmen från byggnaderna.

Temperaturgivare i lägenheterna har installerats på fastigheten på Schlstedsvägen för att bättre kunna styra och övervaka klimatet i lägenheten vilket är till fördel både för hyresgäst och hyresvärd.

Härnösandshus är på god väg att infria målen inom ramen för klimatinitiativet. Verksamheten är fossilfri och energianvändningen har fram till och med 2025 minskat med 32,8 procent. En bra bit över det slutliga målet.

Under 2025 har den graddagskorrigerade uppvärmningen minskat med 1,5 procent. Elförbrukningen har minskat med 6,1 procent.

En förändring av de sammanlagda taxebundna kostnaderna med 3 procent medför ca ± 1,0 mkr. Fjärrvärmestaxan som är den största taxebundna kostnaden kommer under 2026 att höjas med 1,9 procent. Elnätstaxan, vattentaxan och renhållningstaxan kommer att öka med mellan 8 och 14 procent. Elpriset för 2026 kommer däremot att minska något jämfört med föregående år.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har ökat under 2025 och utfallet är ca 1 mkr högre jämfört med utfallet föregående år. De lån som har omsatts under året har omsatts till fast ränta.

Styrräntan har sänkts från 2,5 procent i början av året till 1,75 procent i slutet av året. Räntenedgången har framför allt påverkat de rörliga lånen där räntan har minskat mer än för de bundna lånen.

Under 2026 väntas räntan vara relativt oförändrad. Marknadsbedömare spår att Riksbanken inte

ska sänka sin styrränta under 2026 vilket innebär att marknadsräntorna kommer att vara relativt oförändrade.

Trots detta beräknas Härnösandshus räntekostnader öka något genom att de lån som omsätts har en låg fast ränta i dag.

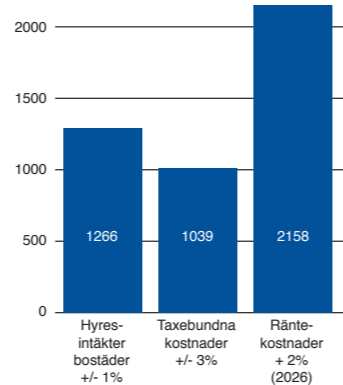
Om de lån som förfaller under de kommande åren omsätts till en räntenivå som ligger en procentenhet högre alternativt en procentenhet lägre än vid årsskiftet innebär det att årskostnaden ökar/ minskar enligt följande:

2026 ± 1,1 mkr
2027 ± 0,63 mkr
2028 ± 0,55 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 ränteökning på två procent är mer realistisk. En beredskap för en höjning av räntan på de lån som omsätts med två procentenheter är därför nödvändig.

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	
Hyresintäkter	4	193 445	182 544	142 035	137 098
Övriga rörelseintäkter		5 801	4 694	9 677	8 410
Nettoomsättning		199 246	187 238	151 712	145 508
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	2, 5	-89 397	-86 174	-78 589	-75 782
Underhållskostnader		-38 314	-38 361	-32 067	-30 858
Fastighetsskatt		-3 417	-3 231	-2 935	-2 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-29 532	-28 231	-16 904	-16 541
Summa Fastighetskostnader		-160 660	-155 997	-130 495	-125 919
Bruttoresultat	10	38 586	31 241	21 217	19 589
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 6	-2 337	-1 676	-5 999	-5 091
Resultatandel från andelar i i intressebolag och gemensamt styrda företag		-161	-470	0	0
Rörelseresultat		36 088	29 095	15 218	14 498
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 165	1 928	2 542	2 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 553	-17 777	-11 394	-10 489
Resultat efter finansiella poster		17 700	13 246	6 366	6 694
Bokslutsdispositioner	9	0	0	9 000	5 000
Resultat före skatt		17 700	13 246	15 366	11 694
Skatt på årets resultat	11	-1 150	-563	0	0
Årets resultat		16 550	12 683	15 366	11 694

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	1 064 433	957 445	557 972	565 998
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 973	3 040	1 635	1 471
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	74 568	80 703	58 848	8 483
		1 142 974	1 041 188	618 455	575 952
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	17	3 391	3 552	0	0
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	84 000	84 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	240	240	160	160
		3 631	3 792	189 060	189 560
Summa anläggningstillgångar		1 146 605	1 044 980	807 515	765 512
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		3 071	1 889	2 378	1 824
Fordringar hos koncernföretag		0	0	26 208	22 870
Fordringar hos intressebolag	18	6 979	5 459	0	0
Övriga fordringar		3 098	3 754	606	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 808	1 873	1 700	1 725
		14 956	12 975	30 892	26 873
<i>Kassa och bank</i>		22 426	41 238	9 599	18 631
Summa omsättningstillgångar		37 382	54 213	40 491	45 504
SUMMA TILLGÅNGAR		1 183 987	1 099 193	848 006	811 016

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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		208 257	191 707		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		346 257	329 707		
<i>Eget kapital - moderföretag</i>					
<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			183 219	171 525
Årets resultat				15 366	11 694
				198 585	183 219
Summa eget kapital				336 330	320 964
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	22	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		755 650	694 335	460 105	448 130
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		755 650	694 335	460 105	448 130
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		21 100	19 440	13 000	12 400
Leverantörsskulder		27 742	22 595	19 686	11 178
Aktuella skatteskulder		237	1 484	0	265
Övriga skulder		2 371	1 021	1 395	1 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 630	30 611	17 490	17 058
		82 080	75 151	51 571	41 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	1 183 987	1 099 193	848 006	811 016



Kommer
Sländan 45
(Volontären)
att renoveras
till ett
trygghetsboende?





VD Göran Albertsson:
”Färdigställandet och uthyrningen av de 38 nya lägenheterna på Torsvik kommer att vara en central uppgift under 2026.”



Kassaflödesanalys

	Koncernen 2025-01-01 2025-12-31	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Moderbolaget 2025-01-01 2025-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	36 088	29 095	15 218	14 498
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	29 912	28 497	17 163	16 767
Andel i intressebolagets resultat	161	470	0	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	524	369	101	0
Förändring avsättningar	0	0	0	0
	66 685	58 431	32 482	31 265
Erlagd ränta	-19 553	-17 777	-11 394	-10 489
Erhållen ränta	1 165	1 928	2 542	2 685
Betald inkomstskatt	-2 397	556	-265	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 900	43 138	23 365	23 523
Förändring av rörelsefordringar	-1 981	-142	-4 020	-4 412
Förändring av rörelseskulder	6 516	4 209	9 314	2 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 435	47 205	28 659	21 307
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 122	-96 106	-59 666	-8 418
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Erhållna investeringsbidrag	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 122	-96 106	-59 666	-8 418
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	82 440	62 200	25 000	0
Amortering av skuld	-19 465	-18 050	-12 425	-11 675
Erhållen amortering	0	0	500	500
Erhållet koncernbidrag	0	0	9 000	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 975	44 150	22 075	-6 175
Årets kassaflöde	-18 712	-4 751	-8 932	6 714
Likvida medel vid årets början	41 238	45 989	18 631	11 917
Likvida medel vid årets slut	22 426	41 238	9 599	18 631



Under 2025 fortsatte arbetet med byten av fönster och altandörrar i Gånsviksdalen.

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 som beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 5,5-8 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsiktiga 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 marknadsmissig 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 sk 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 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 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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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 finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 183 Mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 7,7 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 skatt avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

Noter

NOT 2

Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Kvinnor	13	13	0	0
Män	23	21	0	0
Summa	36	34	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 551	1 489	0	0
Övriga anställda, ersättning	16 793	15 582	0	0
Soc. kostn. exkl pensionskostnader	5 704	5 298	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	279	241	0	0
Pensionskostn. övriga anställda	1 056	1 044	0	0
Summa	25 383	23 654	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.

Företagsledningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen				
Kvinnor	14%	29%	14%	29%
Män	86%	71%	86%	71%

VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	40%	40%	40%	40%
Män	60%	60%	60%	60%

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

	2025	2024
Total sjukfrånvaro	2,2%	4,2%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dgr)	0,0%	2,2%
Sjukfrånvaro kvinnor	2,6%	2,3%
Sjukfrånvaro män	2,0%	5,4%
Uppdelning i åldersgrupper		
- 29 år	1,5%	3,1%
30-49 år	1,7%	1,8%
50- år	2,6%	5,9%

NOT 3

Arvode till revisorer

EY (Ernst & Young AB) Revisionsuppdraget	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
	196	203	141	123

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:

Immateriella anläggningstillgångar

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 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 procent av balansomslutningen. 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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	128 983	123 125	126 641	120 876
Lokaler	63 065	57 814	16 006	15 748
Övrigt	8 888	8 007	5 752	5 701
	200 936	188 946	148 399	142 325
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-3 582	-2 930	-3 570	-2 814
Lokaler	-1 794	-1 558	-780	-603
Övrigt	-970	-910	-924	-853
Lämnade rabatter	-1 145	-1 004	-1 090	-957
	193 445	182 544	142 035	137 098

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderbolaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2026	21	10	0	22	18	0
2027	33	24	33	44	41	33
2028	25	18	0	22	12	0
2029	17	24	67	6	6	67
Övriga	4	24	0	6	23	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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	-32 790	-31 441	-30 248	-28 756
Taxebundna kostnader	-22 266	-21 610	-19 933	-19 374
Uppvärmning	-16 613	-16 547	-14 706	-14 642
Lokal administration	-12 106	-11 305	-9 149	-8 539
Övriga driftskostnader	-5 622	-5 271	-4 553	-4 471
	-89 397	-86 174	-78 589	-75 782

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-28 890	-27 572	-16 506	-16 126
Inventarier, verktyg och installationer	-1 021	-925	-657	-641
	-29 912	-28 496	-17 163	-16 767
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>				
Fastighetskostnader	-29 532	-28 231	-16 904	-16 541
Administrationskostnader	-379	-265	-259	-225
	-29 912	-28 496	-17 163	-16 767

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga ränteintäkter	1 165	1 928	429	560
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 113	2 125
	1 165	1 928	2 542	2 685

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga räntekostnader	-19 553	-17 777	-11 394	-10 489
	-19 553	-17 777	-11 394	-10 489

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2025	2024
Erhållit/lämnat koncernbidrag	9 000	5 000
	9 000	5 000

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	28%	28%	24%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	35%	34%	12%	13%

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	1 150	563	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	1 150	563	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

	6,5%	4,3%	-	-
--	-------------	-------------	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	17 700	13 246	15 366	11 694
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	3 646	2 729	3 165	2 409
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 951	5 680	3 400	3 255
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0	0	0
Skatt pga ändrad beskattning	55	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	582	372	55	35
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-2 366	-1 592	-2 366	-1 592
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 718	-6 625	-4 253	-4 106
Skattereduktion	0	0	0	0
Redovisad skatt	1 150	564	0	0

Effektiv skattesats	6,5%	4,3%	-	-
---------------------	------	------	---	---

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 607 685	1 554 032	1 076 820	1 066 663
Årets anskaffningar	63 095	24 450	7 493	5 995
Försäljningar/utrangeringar	-880	-698	0	0
Omklassificeringar	73 206	29 901	986	4 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 743 106	1 607 685	1 085 299	1 076 820
Ingående avskrivningar	-452 287	-425 044	-327 870	-311 744
Försäljningar/utrangeringar	456	329	0	0
Årets avskrivningar	-28 889	-27 572	-16 502	-16 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 720	-452 287	-344 372	-327 870
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	1 064 433	957 445	557 975	565 998
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	1 064 433	957 445	557 975	565 998
Verkligt värde	1 812 317	1 597 109	1 132 258	1 064 018

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 5,5-8 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 697	35 159	25 772	25 472
Årets anskaffningar	1 956	538	822	300
Försäljningar/utrangeringar	-284	0	-284	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 369	35 697	26 310	25 772
Ingående avskrivningar	-32 658	-31 733	-24 302	-23 661
Försäljningar/utrangeringar	284	0	284	0
Årets avskrivningar	-1 021	-925	-657	-641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 395	-32 658	-24 675	-24 302
Utgående redovisat värde	3 973	3 040	1 635	1 471

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 367	44 150	13 147	15 186
Årets anskaffningar	67 071	71 118	51 351	2 123
Erhållna bidrag	0	0	0	0
Omklassificeringar	-73 206	-29 901	-986	-4 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 232	85 367	63 512	13 147
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	74 568	80 703	58 848	8 483

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget		Antal andelar	Bokfört värde
	2025-12-31	2024-12-31		
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	Kapitalandel	Rösträtsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%	5 000	104 900
	Org.nr.	Säte		
AB Härnösands kommunfastigheter	556437-7272	Härnösand		

NOT 17

Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 552	4 022	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Lämnade aktieägartillskott	0	0	0	0
Årets resultatandel	-161	-470	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 391	3 552	0	0
Utgående redovisat värde	3 391	3 552	0	0
Specifikation av andelar i intresseföretag				
Namn	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträtsandel	Bokfört värde
Härnösand Handel AB	25 000	50%	49%	Moderföretaget 0 Resultatandel koncern -161
				0
Resultatandelen i intresseföretaget är utifrån preliminärt resultat. Om ändring görs av resultatet justeras det i nästa bokslut.				
	Org.nr.	Säte		
Härnösand Handel AB	559132-4719	Härnösand		

Noter

NOT 18

Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 459	5 266	0	0
Tillkommande fordringar	1 520	193	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 979	5 459	0	0

NOT 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	43	118	43	109
Förutbetalda hyreskostnader	391	388	391	388
Förutbetalda försäkringspremier	552	557	457	493
Övriga interimfordringar	822	810	809	735
1 808	1 873	1 700	1 725	

NOT 21

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	84 400	77 760	52 000	49 600
84 400	77 760	52 000	49 600	
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	671 250	616 575	408 105	398 530
671 250	616 575	408 105	398 530	

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2025-12-31. 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	94 337
2026	107 925
2027	62 653
2028	55 450
2029	74 315
2030	78 425
473 105	

NOT 22

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 880	1 740	1 880	1 740
Upplupna sociala avgifter	1 280	1 188	1 280	1 188
Upplupna räntekostnader	1 644	1 512	938	931
Förutbetalda hyresintäkter	25 140	25 688	13 124	12 996
Övriga interimsskulder	686	483	269	203
30 630	30 611	17 490	17 057	

NOT 24

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
0	0	0	0	

NOT 25

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	18 900	18 900	0	0
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiåtagande	330	314	330	314
19 230	19 214	330	314	

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

NOT 26

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	183 219 275
Årets resultat	15 365 922
198 585 197	
disponeras så att	
i ny räkning överföres	198 585 197
198 585 197	

NOT 27

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Härnösand den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ulf Rehnberg
Ordförande

Simon Henning

Roland Stenberg

Mats Höglund

Karin Hermans

Lars-Gunnar Hultin

Göran Viren Sjögren

Göran Albertsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rikard Grundin
auktorerad revisor, EY

Maria Öberg, Härnösand, lekmannarevisor
Lars-Göran Spång, lekmannarevisor

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 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidan 1 samt sidan 4-24 i detta dokument.

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 2025 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 oss 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 oss 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.



Building a better working world

- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensamt ansvariga 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 2025 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 fort-löpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bok-föringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska ange-lägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verk-ställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgär-der 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 styrelse-ledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon för-summelse 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 försummelse som kan föran-leda 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 an-vänder 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 väsentlig-het. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verk-samheten 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

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	Bilplats
023	Aland 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	1985	60	9		35	15	1				5 007	239	13	48
033	Bågen1/Plen1	1980	187	11	95	66	12	3				11 793	1 359	20	80
131	Kullen 1:32	1978	76	4	33	32	3	1	3			6 112	418	22	62
142	Orren 10	1980	70	12	32	26						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						6 406	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	Båduggaren 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	11
211	Målaren 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				84	6 655	1 128	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	209	38	
333	Vågmannen 13	1992	54	5	46	3					46	3 505	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	1976	145	41	60	43	1					9 211	532	37	71
371	Stenhammar 1:16,1	1979	75	10	25	29	10			1		6 011	59	41	71
372	Stenhammar 1:72 -	1982	41	41								1 579	2 048		62
375	Stenhammar 1:77 -	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	704	450	125	7	3	3	404	107 355	14 888	494	881



Nybrogatan 13.



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