



ÅRSREDOVISNING 1999



Styrelsen och verkställande direktören för
Aktiebolaget Härnösandshus

Org nr 556160-8430

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 1999

Innehåll	sida
Förord	2
Förvaltningsberättelse	4
Koncernen	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser ..	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys ..	13
Moderbolaget	
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser ..	16
Kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys ..	18
Noter	19
Revisionsberättelse	26
Bilagor	
Fastighetsbeståndets värde (bilaga 1)	27
Lägenhetsfördelning (bilaga 2)	28



AB HÄRNÖSANDSHUS

Järnvägsgatan 2, Spiran ■ Box 103

871 23 Härnösand ■ Tel 0611-882 00

Fax 0611-882 44

E-mail: info@harnosandshus.se

VD HAR ORDET



AB Härmösandshus VD, Bertil Wiklund i Spirans ombyggda entré.

ETT BRA SLUT

Årtusendets sista år har för AB Härmösandshus varit framgångsrikt. Företaget har fått höga betyg av härmösandsbor och hyresgäster för sitt sätt att arbeta och verka. Det ekonomiska resultatet, får utifrån rådande förhållanden med en vikande marknad, ses som mycket tillfredsställande och något bättre än det vi prognostiserat. Vi har åter lyckats sänka våra driftskostnader i jämförelse med föregående år. Dessutom har det varma vädret

i kombination med vår kostnadsjakt bidragit till att sänka mediakostnaderna. Vidare har vi trots räntebidragssnedtrappning lyckats sänka räntenettet kraftigt.

Jag tycker också att vi under året har kommit ett steg närmare vårt mål att alltid beakta miljöaspekten i det dagliga arbetet.

Det är med stor glädje och tacksamhet jag vill tacka hyresgäster, medarbetare och styrelse för året som gått.

BOSTADSPOLITIK PÅ 2000-TALET

Regeringens enmansutredare tillika SABOs vd Bengt-Ove Birgersson överlämnade sin utredning vid årsskiftet "På de boendes villkor - allmännyttan på 2000-talet". Det är två frågor som regering och riksdag skall fatta beslut om som kan komma att få stor betydelse och påverkan på många kommunägda bostadsföretag, bland dessa AB Härnösandshus. Det är fastighetsvärdering och koncerntillhörighet.

FASTIGHETSVÄRDERING

Min uppfattning är att en långsam övergång till gällande lagar och praxis är på sikt den bästa lösningen. Möjligen kan övergången marknadsrelateras, övergången sker över en längre tidsperiod där marknaden är svag. Vidare är, enligt min mening, en ny associationsform sett ur ett EU-perspektiv aningen tveksam.

KONCERNTILLHÖRIGHET

Cirka 70% av Sveriges kommuner brottas med en negativ befolkningsutveckling. Bostadsbolagen och dess ägare ser i många fall koncerntillhörighet som en möjlighet till framtidstro och överlevnad. Bostadsbolag med omvända "problem" borde kunna få en annan lösning.

Eftersom vi nu verkar på en konkurrensutsatt marknad, på samma villkor och med liknande förutsättningar, låt oss göra det fullt ut. Ta bort den sista olikheten, offentlighetsprincipen.

MARKNAD/HYROR

Härnösand ingår tyvärr bland de 70% av Sveriges kommuner med bostadsöverskott. En rad åtgärder har vidtagits för att komma till rätta med problemet, men om vi skall nå det delmål vi fastlagt, 5% vakans 2002/2003, måste

intensifiering av åtgärder ske, samtliga resurskrävande. Trots att vi har en högkonjunktur som säkerligen kommer att hålla i sig den närmaste treårsperioden med en årligt växande disponibel inkomst i hushållen med 3% och med en stigande sysselsättning i kommunen på cirka 100 personer årligen under perioden, är det ändå nödvändigt att åtgärder vidtas. Det är av yttersta vikt att åtgärderna genomförs under rådande högkonjunktur och i samarbete med hyresgästerna. Gådeåberget framstår som ett gott exempel.

AB Härnösandshus har inte förändrat bostadshyran de tre senaste åren. Hyresnivån på 706 kr per m² tillhör de lägsta i länet. Bolaget har fattat beslut att inte höja bostadshyran för år 2000, och har en ambition att även för 2001 bibehålla hyresnivån.

FRAMTIDEN

Vi har mycket att försvara enligt det betyg vi erhöll som hyresvärd, av våra hyresgäster och av härnösandsbor. Att tillhandahålla prisvärda lägenheter och lokaler i attraktiva områden är naturligt och självklart. Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, kallat "kontomodellen" med tillvalsmöjlighet har vi arbetat med i drygt tio år, liksom kabel-TV. Att möta 2000-talets hyresgäst ställer större krav på flexibilitet, individuella lösningar av skiftande slag, till exempel inglasade balkonger, internet och IP-telefoni. Mer av vardagliga tjänster, ett ökat serviceutbud och tillgänglighet kommer att efterfrågas. Med den kompetenta och lojala personal AB Härnösandshus har kommer bolaget även framgent att behålla tätpositionen.

Bertil Wiklund

VD

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiebolaget Härmösands hus ägs till 100% av Härmösands kommun.

Bolaget är i sin tur moderbolag till Aktiebolaget Härska (100%) org nr 556127-2633, Kommanditbolaget Spiran org nr 916961-1366 tillsammans med AB Härska (100%). AB Härmösands kommunfastigheter (100%) org nr 556437-7272 samt AB Härmösands Näringsfastigheter (100%) org.nr 556-363-7981.

STYRELSE

Ledamöter

Nils Henriksson, Härmösand, ordf
Lars Sjödin, Härmösand

Lilli-Ann Forsberg, Härmösand
Lars Gunnar Hultin, Härmösand
Sune Olsson, Härmösand

Adjungerade ledamöter

Britt-Marie Lundström, Härmösand,
arbetstagarrepr. (SIF)

Suppleanter

Lars Halén, Härmösand
Stig-Erik Westling, Härmösand
Pia Niclasson, Härmösand

Lennart Nyberg, Härmösand
Sten Nordin, Härmösand
Suppleant, adjungerad ledamot

Iris Häggmark, Härmösand,
arbetstagarrepr. (SIF)

REVISORER

Stig Mellander, Sundsvall,
auktoriserad revisor, KPMG
Göran Lundström, Härmösand,
lekmannarevisor

Arne Gustavsson, Härmösand,
lekmannarevisor

Sören Sundqvist, Härmösand,
lekmannarevisorssuppleant
Sture Eriksson, Härmösand,
lekmannarevisorssuppleant
Lars Eklund, auktoriserad revisor,
KPMG, suppleant

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bertil Wiklund

FIRMATECKNARE

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer förutom styrelsen i dess hel-

het, verkställande direktören enligt 8 kap 12 § aktiebolagslagen, eller endera Nils Henriksson och Lars Sjödin i förening med Bertil Wiklund.

SAMMANTRÄDEN

Under året har hållits 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 990531.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

EGNA FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

Fastigheterna redovisas i tabell (bilaga 1) med uppgift om anskaffningsår, anskaffningskostnad, värdeminskning etc. Bostadslägenheternas antal, ytor samt fördelning redovisas också i tabell (bilaga 2).

FÖRSÄKRINGSVÄRDEN

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

TAXERINGSVÄRDEN

Det sammanlagda taxeringsvärdet på bolagets fastigheter är 387.317.000 kronor, (390.232.000 kr).

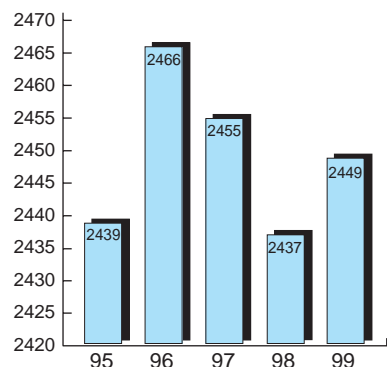
FÖRVALTNING

Vid verksamhetsårets utgång förvaltar bolaget 4.332 (4.372) uthyringsenheter, varav 2.449 (2.455) är bostadslägenheter.

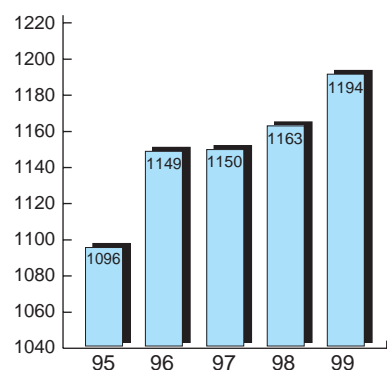
En beräkning enligt SABO:s utfärdade reduceringsnormer (1 uthyringsenhet = 1 lägenhet = 1 lokal = 3 garage = 5 bilplatser) ger totalt 3.022 (2.988) uthyringsenheter.

Fördelning på olika lägenhetstyper och uthyringsobjekt framgår av sammanställning enligt bilaga 2.

Antal lägenheter i förvaltning 95–99



Fastighetsbeståndets anskaffningsvärde 95–99 i milj kr



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under 1999 har fyra fastigheter förvärvats. Magasinet 2 av Skanska, om 1.000 m² med tillträde 1 juli och av VF-fastigheter köptes tre fastigheter, Riddaren 3 om 3.455 m², Stenhammar 1:13 om 1.194 m², Ön 2:59 innehållande 2.883 m², samtliga med tillträde 1 november. Den sistnämnda fastigheten avyttrades vid samma tidpunkt till Skanska. Fastigheten skall monteras

ner och transporteras till mer expansiva storstadsområden för återuppbyggnad.

I AB Härnösandshus bestånd har under 1999 på fastigheten Åland 11:7 rivits 8 lägenheter och på Venus 7, 15 lägenheter.

AB Härnösands kommunfastigheter förvärvade Viksjön 3:77 om 1.625 m² av VF-fastigheter med tillträde 1 november.

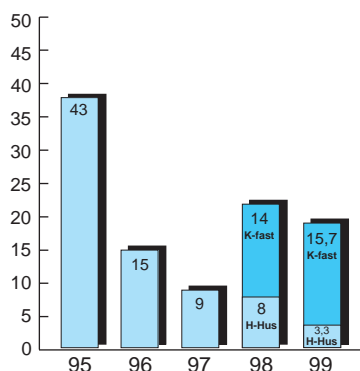


Tre av AB Härnösandshus nya fastigheter.

Ovan: Magasinet 2
Till höger: Riddaren 3
Nedan Stenhammar 1:13



Produktionsvolym i milj. kr 95-99



ARBETSPLATSPROGRAMMET

Med en bredare kunskapsbas underlättas möjligheterna till omväxling och stimulans i arbetet, vilket är ett av syftena med vårt målprogram. Under året har våra lokalvårdare utbildats i fastighetsteknik, vidare har utbildningsinsatser skett inom bland annat entreprenadjuridik, CE-mätning, LOU, fastighetsredovisning, miljöarbete i bygg- och fastighetssektor och kalkylprogram.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

Bolaget har för närvarande två administrationsuppdrag som omfattar bokföring, redovisning mm åt Härmösands Trafikövningsplats AB och Härmösands Turism Ek Förening.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

I AB Härmösandshus bestånd har ombyggnad och anpassning genomförts i Vågmannen 13. Orren 10 har fått fasaderna ommålade och i Masten 14 är bland annat samtliga 101 badrum under nyrenovering.

Bland de i kronor räknat största projekten i AB Härmösands kommunfastigheter kan nämnas bland annat Högslätens konstisbana, Stadshuset med OVK-åtgärder, byte av delar av tak samt en allmän upprustning, Franzensskolans kök samt ventilationsåtgärder med mera på Teatern.

Det totala underhållet i koncernen har under 1999 ökat med cirka 18% och uppgår till 23,6 miljoner kronor, därtill kommer investeringar under året om totalt 21 miljoner kronor.

AB Härmösandshus underhållskostnader uppgick under året till 12.767 tkr (9.766 tkr) varav det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet, kontomodellen, utgjorde 2.063 tkr (1.478 tkr) eller 16%.

NY FASTIGHETSENTREPRENAD

AB Härmösandshus dotterbolag, AB Härmösands kommunfastigheter, genomförde en ny upphandling under våren 1999 avseende drift, skötsel och underhåll på fastigheterna i dotterbolaget. Syftet med entreprenadiseringen var att sänka driftkostnaderna, ge utrymme för en ökad underhållsnivå och sänka hyrorna till kommunens förvaltningar. Under den kommande treårsperioden ombesörjer Riksbyggen lokalvård, Svensk Markservice markarbeten, AB Härmösandshus fastighetskötsel och mindre reparationer samt administration och Skanska underhålls- och byggnadsarbeten. Skanskas åtagande löper på ett år med en möjlighet till ett års förlängning.

Hyresuttaget till kommunens förvaltningar har per 991231 reducerats med cirka 2,9 miljoner kronor. Vidare har AB Härmösands kommunfastigheter per 990601 övertagit betalningsansvar

Hans-Olov Öhman, (till vänster) en av AB Härmösandshus snickare bygger en rullstolsramp till en av våra hyresgäster på Härmögården.

Sune Larsson (till höger) en av AB Härmösandshus målare utför underhållsarbeten på en av lägenheterna i kvarteret Ugglan.



ret för mediakostnad med en årskostnad på cirka 2 miljoner kronor. Således är den totala kostnadsreduktionen cirka 5 miljoner kronor.

ELUPPHANDLING

AB Härnösandshus med dotterbolag har, efter upphandling, träffat en tvåårsuppgörelse med HEMAB Elförsäljning AB, om elleveranser till samtliga i koncernen ingående fastigheter och anläggningar för tidsperioden 2000-01-01 – 2001-12-31.

En uppgörelse har även träffats avseende fjärrvärmeleveranser för motsvarande tidsperiod.

HYROR

Som ett av de första bostadsföretagen i länet beslutade bolagets styrelse och ledning att bostadshyorna inte skulle höjas för 1999.

MILJÖINFORMATION

Företagets miljöpolicy som antogs av styrelsen den 23 juni 1998 används som ett naturligt instrument i vårt fastighetsarbete.

OVK

Alla AB Härnösandshus fastigheters ventilationssystem har inventerats och besiktigats (OVK-obligatorisk ventilationskontroll). I AB Härnösands kommunfastigheter pågår arbetet som beräknas var klart under år 2000.

I samband därmed har anläggningarna rengjorts och i vissa fastigheter har

anläggningarna bytts ut för att uppfylla dagens krav på inomhusluft.

Återvinning/sanering

Vid ombyggnationer källsorteras allt rivningsmaterial som sedan överlämnas för återvinning.

Företaget strävar mot att alla lägenheter skall ha freonfria kyl- och frys-skåp.

Kvicksilversanering har genomförts i hela fastighetsbeståndet.

EKONOMI

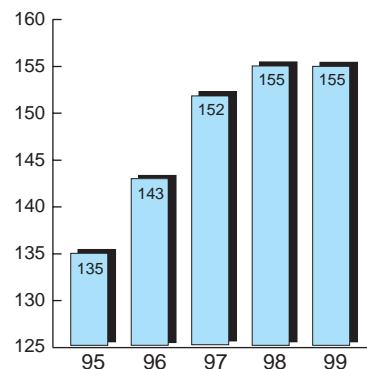
Hysesintäkterna för 1999 uppgick till 154.572 tkr, en minskning från 1998 med 503 tkr eller 0,3 %.

Hysesförluster till följd av obetalda hyror samt kundförluster uppgick till 256 tkr (637 tkr). Influtna avskrivna hyres- och kundfordringar uppgick till 202 tkr (213 tkr). Nettokostnaden för året uppgår därmed till 54 tkr och utgör 0,03% av hyresintäkten (0,2%).

Hysesbortfallet på grund av outhyrda lägenheter, lokaler, garage och p-platser ökade under 1999 och stannade på 22.462 tkr, en ökning med 2.809 tkr. Kostnaden för lämnade rabatter, ungdomsrabatter och rabatter till gymnasieelever ökade från 3.004 tkr till 3.147 tkr. Den totala kostnadsökningen för hyresbortfallet inklusive lämnade rabatter uppgick härmed till 2.951 tkr.

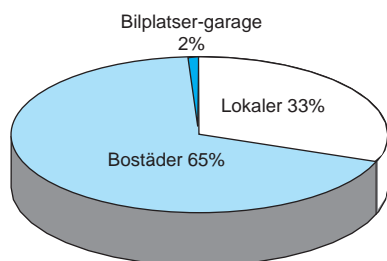
Av driftskostnaderna kan konstateras att taxebundna kostnader blivit 844

Hysesintäkter
1995–1999 i milj. kr

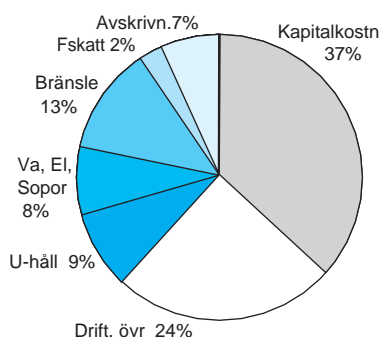


Gun Uhlander välkomnar besökare och slussar alla telefonsamtal till rätt mottagare i Spirans ombyggda reception.

Hysesintäkter 1999



Kostnader i fastighetsförvaltningen 1999



tkr eller 6% billigare och att uppvärmningskostnaden minskat med 1.025 tkr eller 7%. Fastighetsskatten har minskat med 467 tkr eller 10%. Personalkostnaden för året uppgick till 24.755 tkr, en ökning med 1.969 tkr motsvarande 8%.

Värdeminskningarna uppgående till 8.817 tkr, har ökat med 682 tkr.

Det finansiella nettot 1999 visar en kostnad på 50.918 tkr, en kostnadsminskning med 9.893 tkr. Mot bakgrund av en räntebidragstrappning på 3,297 tkr måste kapitalkostnaden ses som tillfredsställande.

I likhet med 70% av landets kommuner har utflyttning och därmed bostadsöverskott även drabbat AB

Härnösandshus. Åtgärder har vidtagits de senaste åren bland annat med ombyggnader till andra användningsområden, arvyttringar och rivningar. Under året genomfördes ett fastighetsköp och samtidigt en försäljning av samma fastighet innehållande 68 lägenheter. Ytterligare åtgärder i syfte att sänka vakansgraden kommer att genomföras 2000 och 2001.

RESULTAT

Resultatet före bokslutsdispositioner visar ett överskott med 3.711 tkr. Genom erhållet koncernbidrag på 1.500 tkr visar bolaget ett positivt resultat uppgående till 5.211 tkr.

RESULTAT OCH STÄLLNING

KONCERNEN

	1999	1998	1997	1996
Nettoomsättning	205.892	209.749	148.655	139.933
Resultat efter finansiella poster	6.157	5.588	-935	1.772
Balansomslutning	1.569.204	1.535.261	1.553.189	1.171.727
Soliditet	9,4%	9,4%	8,9%	3,3%
Avkastning på totalt kapital	6,0%	6,9%	6,9%	9,3%
Avkastning på eget kapital efter skatt	4,2%	3,9%	-0,9%	4,5%
Medelantal anställda	62	58	62	58

MODERBOLAGET

	1999	1998	1997	1996
Nettoomsättning	128.963	132.417	143.358	136.406
Resultat efter finansiella poster	3.711	-697	-1.137	1.941
Balansomslutning	1.332.352	1.313.407	1.271.256	1.193.483
Soliditet	11,2%	11,2%	10,7%	3,2%
Avkastning på totalt kapital	5,6%	6,4%	7,4%	9,0%
Avkastning på eget kapital efter skatt	3,5%	-0,5%	-0,8%	5,1%
Medelantal anställda	55	56	59	58

FÖRSLAG TILL DISPOSITION

BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 12.211.630, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	520.000
Balanseras i ny räkning	<u>11.691.630</u>
Summa	12.211.630

Av koncernens fria egna kapital, 9.978.119, föreslås 590.000 kr bli överfört till bundna reserver.

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

Koncernens resultaträkning



Belopp i kr

	NOT	1999	1998
Nettoomsättning		205.892.269	209.748.561
Övriga rörelseintäkter		10.520.413	19.200.063
		<hr/> 216.412.682	<hr/> 228.948.624
RÖRELSENS KOSTNADER			
Material		– 7.103.443	– 6.246.159
Tjänster		– 26.623.392	– 36.590.975
Taxebundna kostnader		– 18.686.782	– 16.048.367
Uppvärmning		– 18.745.471	– 16.801.004
Risikkostnader		– 3.322.829	– 1.817.584
Fastighetsskatt		– 4.486.990	– 4.970.544
Övriga externa kostnader	2	– 15.478.771	– 12.698.515
Personalkostnader	1	– 27.007.104	– 27.571.004
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	– 17.054.248	– 14.575.833
Upplösning av negativ goodwill	19	199.980	199.980
Jämförelsestörande poster	4	–	– 1.353.760
RÖRELSERESULTAT		<hr/> 78.103.632	<hr/> 90.474.859
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5.126.498	4.431.890
Statliga bostadssubventioner		9.711.439	12.163.468
Räntekostnader och liknande resultatposter		– 86.784.884	– 101.482.444
RESULTAT FÖRE SKATT		<hr/> 6.156.685	<hr/> 5.587.773
Skatt på årets resultat	6	–	– 31
ÅRETS RESULTAT		<hr/> 6.156.685	<hr/> 5.587.742

Koncernens balansräkning



Belopp i kr

	Not	1999	1998
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt	7	256.645	255.692
		<u>256.645</u>	<u>255.692</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1.513.401.274	1.464.865.029
Balanslåneposter	9	3.932.125	4.075.982
Inventarier, verktyg och installationer	10	5.048.407	4.078.182
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	17.858.733	26.626.411
		<u>1.540.240.539</u>	<u>1.499.645.604</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	44.502	41.502
Andra långfristiga fordringar	15	1.459.281	2.100.802
		<u>1.503.783</u>	<u>2.142.304</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1.542.000.967	1.502.043.600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Färdiga varor och handelsvaror		340.696	247.172
		<u>340.696</u>	<u>247.172</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8.285.413	4.081.537
Fordringar hos ägaren/kommunen		3.377.550	–
Skattefordringar		544.138	417.537
Övriga fordringar		2.507.113	5.807.160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5.246.180	2.701.404
		<u>19.960.394</u>	<u>13.007.638</u>
Kassa och bank		<u>6.901.892</u>	<u>19.962.120</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		27.202.982	33.216.930
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1.569.203.949</u>	<u>1.535.260.530</u>

Koncernens balansräkning, fortsättning



Belopp i kr

	Not	1999	1998
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		127.500.000	127.500.000
Bundna reserver		10.298.659	10.019.502
		<hr/>	<hr/>
		137.798.659	137.519.502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		3.821.434	1.512.849
Årets resultat		6.156.685	5.587.742
		<hr/>	<hr/>
		9.978.119	7.100.591
		<hr/>	<hr/>
		147.776.778	144.620.093
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	959.281	1.200.802
Negativ goodwill	19	399.960	599.940
Övriga avsättningar	20	318.000	654.238
		<hr/>	<hr/>
		1.677.241	2.454.980
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21,23	1.367.877	–
Övriga skulder till kreditinstitut	22,23	1.357.236.711	1.320.560.559
Skulder till koncernföretag		–	400.000
		<hr/>	<hr/>
		1.358.604.588	1.320.960.559
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1.000.000	1.478.000
Leverantörsskulder		16.979.670	18.243.245
Skulder till ägaren/kommunen		–	4.118.439
Skatteskulder		–	154.289
Övriga skulder		649.433	685.877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	42.516.239	42.545.048
		<hr/>	<hr/>
		61.145.342	67.224.898
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1.569.203.949	1.535.260.530

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – koncernen

Belopp i kr

	1999	1998
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	101.586.600	104.056.100
Kapitalförsäkring	959.281	1.200.802
	<hr/>	<hr/>
	102.545.881	105.256.902
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtaganden, FPG/PRI	255.770	236.050
	<hr/>	<hr/>
	255.770	236.050

Kassaflödesanalys – Koncernen



Belopp i kr

	1999	1998
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6.156.685	5.587.773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	16.369.190	9.250.562
	<u>22.525.875</u>	<u>14.838.335</u>
Betald skatt	–	– 31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22.525.875	14.838.304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
▪ Ökning (-)/Minskning(+) av varulager	– 93.524	449.280
▪ Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	– 6.952.756	4.284.415
▪ Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	– 5.601.556	– 263.311.100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9.878.039	– 243.739.101
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	– 160.555	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	– 57.353.857	– 31.205.850
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13.116	68.990.200
Avyttring av finansiella tillgångar	397.000	298.500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 57.104.296	38.082.850
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	37.166.029	223.104.229
Utbetald utdelning	– 3.000.000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34.166.029	223.104.229
Årets kassaflöde	– 13.060.228	17.447.978
Likvida medel vid årets början	19.962.120	2.514.142
Likvida medel vid årets slut	6.901.892	19.962.120

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – Koncernen



Belopp i kr

	1999	1998
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	5.790	5.827
Erhållen ränta	5.120.708	4.426.063
Erlagd ränta	– 86.786.191	– 101.482.444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	16.854.268	14.375.853
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	51.140	– 4.976.549
Övriga avsättningar	– 536.218	– 148.742
	<u>16.369.190</u>	<u>9.250.562</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>		
Kassa och bank	6.901.892	19.962.120
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	–	–
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	–	–
	<u>6.901.892</u>	<u>19.962.120</u>
Nettolåneskuldens förändring		
Nettolåneskuld vid årets början	1.301.534.937	1.095.580.186
Upptagande av nya räntebärande skulder	37.166.029	223.104.229
Amortering av räntebärande skulder	397.000	298.500
Förändring av likvida medel	13.060.228	– 17.447.978
Nettolåneskuld vid årets slut	<u>1.352.158.194</u>	<u>1.301.534.937</u>

Moderbolagets resultaträkning



Belopp i kr

	Not	1999	1998
Nettoomsättning		128.962.594	132.416.828
Övriga rörelseintäkter		12.865.860	10.521.015
		<u>141.828.454</u>	<u>142.937.843</u>
Rörelsens kostnader			
Material		– 5.502.937	– 5.685.708
Tjänster		– 6.010.836	– 5.575.191
Taxebundna kostnader		– 13.943.024	– 14.786.978
Uppvärmning		– 14.425.030	– 15.450.091
Risikkostnader		– 1.541.309	– 866.529
Fastighetsskatt		– 4.109.000	– 4.576.113
Övriga externa kostnader	2	– 8.095.904	– 4.964.030
Personalkostnader	1	– 24.754.638	– 22.785.235
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningsskostnader	3	– 8.817.552	– 8.135.336
RÖRELSERESULTAT		54.628.224	60.112.632
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10.294.084	10.542.438
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		8.866.506	12.163.468
Räntekostnader och liknande resultatposter		– 70.078.093	– 83.516.039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3.710.721	– 697.501
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		1.500.000	9.900.000
RESULTAT FÖRE SKATT		5.210.721	9.202.499
Skatt på årets resultat	6	–	–
ÅRETS RESULTAT		5.210.721	9.202.499

Moderbolagets balansräkning



Belopp i kr

	Not	1999	1998
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt	7	256.645	255.692
		256.645	255.692
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	1.133.861.271	1.109.741.438
Balanslåneposter	9	3.932.125	4.075.982
Inventarier, verktyg och installationer	10	4.388.270	3.543.608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	10.942.262	12.675.609
		1.153.123.928	1.130.036.637
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	116.624.469	116.624.469
Fordringar hos koncernföretag	13	31.144.217	31.144.217
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	41.502	41.502
Andra långfristiga fordringar	15	1.459.281	2.100.802
		149.269.469	149.910.990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1.302.650.042	1.280.203.319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Färdiga varor och handelsvaror		205.560	247.172
		205.560	247.172
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2.188.046	2.696.156
Fordringar hos koncernföretag		14.448.061	8.714.256
Fordringar hos ägaren/kommunen		3.377.550	-
Skattefordringar		687.462	417.537
Övriga fordringar		1.373.782	2.012.029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1.713.767	2.442.418
		23.788.668	16.282.396
Kassa och bank		5.707.971	16.673.859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29.702.199	33.203.427
SUMMA TILLGÅNGAR		1.332.352.241	1.313.406.746

Moderbolagets balansräkning, fortsättning



Belopp i kr

	Not	1999	1998
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (127.500 aktier)		127.500.000	127.500.000
Reservfond		9.662.997	8.742.997
		<u>137.162.997</u>	<u>136.242.997</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7.000.909	1.718.410
Årets resultat		5.210.721	9.202.499
		<u>12.211.630</u>	<u>10.920.909</u>
		149.374.627	147.163.906
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser			
	18	959.281	1.200.802
Övriga avsättningar	20	–	364.238
		<u>959.281</u>	<u>1.565.040</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22,23	1.134.865.182	1.089.189.030
		<u>1.134.865.182</u>	<u>1.089.189.030</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1.000.000	1.478.000
Leverantörsskulder		8.541.020	7.519.183
Skulder till koncernföretag		–	24.460.969
Skulder till ägaren/kommunen		–	4.118.439
Övriga skulder		610.817	580.057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	37.001.314	37.332.122
		<u>47.153.151</u>	<u>75.488.770</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1.332.352.241</u>	<u>1.313.406.746</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – moderbolaget

Belopp i kr

	1999	1998
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	101.568.600	104.056.100
Kapitalförsäkring	959.281	1.200.802
	<u>102.527.881</u>	<u>105.256.902</u>
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtaganden, FPG/PRI	252.286	236.050
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	200.000	200.000
	<u>452.286</u>	<u>436.050</u>

Kassaflödesanalys–moderbolaget



Belopp i kr

	1999	1998
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3.710.721	– 697.501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm.	8.450.936	7.882.728
	<hr/> 12.161.657	<hr/> 7.185.227
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12.161.657	7.185.227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
▪ Ökning (-)/Minskning(+) av varulager	41.612	– 6.382
▪ Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	– 6.006.272	12.089.605
▪ Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	– 27.857.619	14.023.762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	– 21.660.622	33.292.212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	– 160.555	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	– 31.755.979	– 13.474.305
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	13.116	330.000
Förvärv av finansiella tillgångar	–	– 4.386.500
Avyttring av finansiella tillgångar	400.000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 31.503.418	– 17.530.805
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45.198.152	–
Amortering av låneskulder	–	– 1.404.160
Utbetald utdelning	– 3.000.000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42.198.152	– 1.404.160
Årets kassaflöde	– 10.965.888	14.357.247
Likvida medel vid årets början	16.673.859	2.316.612
Likvida medel vid årets slut	5.707.971	16.673.859

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – moderbolaget



Belopp i kr

	1999	1998
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	5.790	5.827
Erhållen ränta	10.288.294	10.536.611
Erlagd ränta	– 70.079.400	– 83.516.039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	8.817.552	8.135.336
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	– 2.378	– 13.846
Övriga avsättningar	– 364.238	– 238.762
	<u>8.450.936</u>	<u>7.882.728</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	5.707.971	16.673.859
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	–	–
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderbolaget	–	–
	<u>5.707.971</u>	<u>16.673.859</u>
Nettolåneskuldens förändring		
Nettolåneskuld vid årets början	924.082.181	944.068.136
Upptagande av nya räntebärande skulder	45.198.152	–
Amortering av räntebärande skulder	–	– 1.404.160
Investering i nya räntebärande fordringar	–	– 4.224.548
Amortering av räntebärande fordringar	400.000	–
Förändring av likvida medel	10.965.888	– 14.357.247
Nettolåneskuld vid årets slut	<u>980.646.221</u>	<u>924.082.181</u>



Belopp i kr om inget annat anges

VÄRDERINGSPRINCIPER m.m.

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

Skatt

Koncernens totala skatt utgörs av betald skatt och latent skatt. Latent skatt beräknas med 28% på obeskattade reserver.

Jämförelsestörande poster

Redovisningsrådets rekommendation nr 4 tillämpas, vilket innebär att resultateffekter av särskilda händelser och transaktioner av väsentlig betydelse specificeras inom respektive resultatbegrepp. Exempel på sådana händelser och transaktioner är realisationsresultat vid avyttring av verksamhetsgrenar och betydande anläggningstillgångar, nedskrivningar och omstruktureringskostnader.

Varulager

Varulagret, värderat enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 2 Redovisning av varulager, är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt den s.k. först-in först-ut principen respektive verkligt värde. Inkursrisker har därvid beaktats.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:	<u>Koncernen</u>	<u>Moderbolaget</u>
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Dataprogram	20%	20%
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader, enl annuitetsmetod 8% och 50 år		
UER-investeringar	5-10%	5-10%
Underhålls- och bostadslånepost	3%	3%
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation (RR1:96). Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50% av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÄRL 1:4.

KONCERNUPPGIFTER

Bolaget är helägt dotterbolag till Härnösands Kommun, org 212000-2403 med säte i Härnösand.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 38% av inköpen och 56% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% av inköpen och 5% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Not 1 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	1999		1998	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	55	34,0	56	35,0
Dotterföretag				
Sverige	7	5,0	2	1,5
Koncernen totalt	62	39,0	58	36,5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	1999		1998	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	13.739.044	5.715.113	12.760.754	5.219.793
(Varav pensionskostn.)		1) (1.160.888)		1) (1.004.210)
Dotterföretag	1.618.393	582.549	490.414	149.473
(Varav pensionskostn.)		(37.452)		(-)
Koncernen totalt	15.357.437	6.297.662	13.251.168	5.369.266
(Varav pensionskostn.)		2) (1.198.340)		2) (1.004.210)

1) Av *Moderbolagets* pensionskostnader avser 185.760 (f.å. 101.747) gruppen styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 959.281 (f.å. 1.200.802).

2) Av *Koncernens* pensionskostnader avser 185.760 (f.å. 101.747) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 959.281 (f.å. 1.200.802).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda.

	1999		1998	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	783.643	12.955.401	653.492	12.107.263
Dotterföretag i Sverige	-	1.618.393	-	490.414
Koncernen totalt	783.643	12.955.401	653.492	12.107.263

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige

Not 2 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

KPMG

	Koncern	Moderbolag
Revisionsuppdrag	74.750	74.750
Andra uppdrag	57.150	57.150

Not 3 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

	1999	1998
Nyttjanderätt	- 159.602	- 180.669
Byggnader och mark	- 14.936.041	- 12.188.571
Balanslåneposter	- 143.857	- 143.857
Inventarier, verktyg och installationer	- 1.814.748	- 2.062.736
	- 17.054.248	- 14.575.833

Moderbolaget

	1999	1998
Nyttjanderätt	- 159.602	- 180.669
Byggnader och mark	- 6.931.153	- 5.939.826
Balanslåneposter	- 143.857	- 143.857
Inventarier, verktyg och installationer	- 1.582.940	- 1.870.984
	- 8.817.552	- 8.135.336

	1999	1998
Not 4 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER		
Koncernen		
Förlust vid försäljning av anläggningstillgång	–	– 1.353.760
	–	– 1.353.760
Not 5 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
Koncernen		
Ränteintäkter	5.120.708	4.426.063
Utdelningar	5.790	5.827
	5.126.498	4.431.890
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	6.974.431	6.566.588
Ränteintäkter, övriga	3.313.863	3.970.023
Utdelningar	5.790	5.827
	10.294.084	10.542.438
Not 6 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Koncernen		
Betald skatt	–	– 31
Latent skatt	–	–
	–	– 31
Not 7 NYTTJANDERÄTT	Koncern	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1.672.960	1.672.960
Nyanskaffningar	160.555	160.555
	1.833.515	1.833.515
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	– 1.417.268	– 1.417.268
Årets avskrivning enligt plan	– 159.602	– 159.602
	– 1.576.870	– 1.576.870
Planenligt restvärde vid årets slut	256.645	256.645
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1.544.026.801	1.166.744.117
Nyanskaffningar	63.525.804	31.050.986
Avyttringar och utrangeringar	– 53.590	–
	1.607.499.015	1.197.795.103
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	– 64.011.629	– 57.002.679
Avyttringar och utrangeringar	72	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	– 12.000.137	– 5.931.153
	– 76.011.694	– 62.933.832
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	– 15.150.143	–
Årets nedskrivningar	– 2.935.904	– 1.000.000
	– 18.086.047	– 1.000.000
Planenligt restvärde vid årets slut	1.513.401.274	1.133.861.271
Taxeringsvärden, byggnader och mark (i Sverige)	429.379.000	387.317.000

Årsredovisningslagen föreskriver värdering av tillgångar och skulder post för post. Verkställande direktören och styrelsen har ej tillämpat denna värdering på AB Hämrosandshus fastighetsinnehav.

På uppdrag av bolaget har SABO avgivit en rapport vari bolagets fastigheter värderats. Av rapporten framgår att det totala fastighetsbeståndet värderats till 64 mkr högre värde än det bokförda värdet 1998-12-31.

Värderingsmannen har indelat fastighetsbeståndet i 8 områden. Av dessa områden utvisar 7 positivt värde. Det åttonde området utvisar ett negativt värde. Det negativa värdet förklaras i huvudsak av områdets höga vakansgrad. Pågående och förstående åtgärder beträffande det nyssnämnda området syftar till att nedbringa vakansgraden för området, vilket medför att den nuvarande värderingen påverkas i positiv riktning.

Härav följer att det negativa värdet som åsatts i SABO-rapporten inte är varaktigt, varför behov av nedskrivning av värdet inte föreligger för närvarande.

Not 9 BALANSLÅNEPOSTER	Koncern	Moderbolag
Vid årets början	4.075.982	4.075.982
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	– 143.857	– 143.857
Planenligt restvärde vid årets slut	3.932.125	3.932.125

Not 10 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	23.525.115	20.546.678
Nyanskaffningar	2.795.711	2.438.340
Avyttringar och utrangeringar	– 110.964	– 110.964
	<u>26.209.862</u>	<u>22.874.054</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	– 19.446.933	– 17.003.070
Avyttringar och utrangeringar	100.226	100.226
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	– 1.814.748	– 1.582.940
	<u>– 21.161.455</u>	<u>– 18.485.784</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	5.048.407	4.388.270
--	------------------	------------------

Inventarier som innehålls under finansiella leasingavtal inga

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid årets början	26.626.411	12.675.609
Omklassificeringar	– 8.767.678	– 1.733.347
	<u>17.858.733</u>	<u>10.942.262</u>

Not 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Ackumulerade anskaffningsvärden

	1999-12-31	1998-12-31
Vid årets början och slut	116.624.469	116.624.469
	<u>116.624.469</u>	<u>116.624.469</u>
Bokfört värde vid årets slut	116.624.469	116.624.469

SPEC AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel % 1)	Bokfört värde
AB Härskar, 556127-2633, Härmösand	1.000	100,0	100.000
KB Spiran, 916961-1366, Härmösand	1	80,0	11.524.369
AB Härmösands kommunfastigheter, 556437-7272, Härmösand	1.000	100,0	105.000.000
AB Härmösands Näringsfastigheter, 556363-7981, Härmösand	1.000	100,0	100
			<u>116.624.469</u>

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

Not 13 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Koncern	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	–	31.144.217
Bokfört värde vid årets slut	–	31.144.217

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41.502	41.502
Tillkommande tillgångar	3.000	–
	<u>44.502</u>	<u>41.502</u>
Bokfört värde vid årets slut	44.502	41.502

Specifikation av värdepapper

	Koncern		Moderbolag	
	Börsvärde eller motsv	Bokfört värde	Börsvärde eller motsv	Bokfört värde
Burestiftelsen	–	1	–	1
HBV	–	40.000	–	40.000
Seths Kabelvision	–	1	–	1
Härmösands Turism Ek Förening	–	4.500	–	1.500
	–	<u>44.502</u>	–	<u>41.502</u>

Not 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern	Moderbolag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2.100.802	2.100.802
Reglerade fordringar	– 641.521	– 641.521
Bokfört värde vid årets slut	1.459.281	1.459.281

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntebidrag	1.373.840	1.345.821
Upplupna ränteintäkter	5.627	5.627
Upplupna intäkter	19.177	19.177
Förutbetalda räntekostnader	236.928	236.928
Förutbetalda hyreskostnader	2.930.153	–
Övriga interimfordringar	680.455	106.214
	<u>5.246.180</u>	<u>1.713.767</u>

Not 17 EGET KAPITAL

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	127.500.000	10.019.502	7.100.591
Utdelning			-3.000.000
Avsättning till reservfond		920.000	-920.000
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-640.843	640.843
Årets resultat			6.156.685
Vid årets slut	127.500.000	10.298.659	9.978.119
Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	127.500.000	8.742.997	10.920.909
<i>Disposition enl bolagsstämobeslut</i>			
▪ Avsättning till reservfond		920.000	-920.000
▪ Utdelning			-3.000.000
Årets resultat			5.210.721
Vid årets slut	127.500.000	9.662.997	12.211.630

Not 18 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNADE FÖRPLIKTELSE

	Koncern	Moderbolag
Pensioner	959.281	959.281
	959.281	959.281
Ställa säkerheter för pensionsförpliktelser		
Aktiverad kapitalförsäkring	959.281	959.281
	959.281	959.281

Not 19 NEGATIV GOODWILL

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början och slut	999.900	–
	999.900	–
<i>Akkumulerade upplösningar enligt plan</i>		
Vid årets början	– 399.960	–
Årets upplösning enligt plan	– 199.980	–
	– 599.940	–
Planenligt restvärde vid årets slut	399.960	–

Not 20 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Garantiåtaganden	318.000	–
	318.000	–

Not 21 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kreditlimit	2.000.000	–
Outnyttjad del	– 632.123	–
Utnyttjad del	1.367.877	–

Säkerheter redovisas i not 23 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

Not 22 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA	Koncern	Moderbolag
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	964.100.000	946.100.000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	393.136.711	188.765.182
	1.357.236.711	1.134.865.182
Not 23 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Fastighetsinteckningar	101.568.600	101.568.600
Not 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och semesterlöner	1.296.250	1.268.840
Upplupna sociala kostnader	1.205.009	1.135.359
Upplupna räntekostnader	26.567.727	25.926.621
Förskottsbetalda hyresintäkter	11.368.602	8.533.381
Övriga interimsskulder	2.078.651	137.113
	42.516.239	37.001.314

Härnösand 2000-05-15

Nils Henriksson
Ordförande

Lars Sjödin

Lilli-Ann Forsberg

Lars Gunnar Hultin

Sune Olsson

Bertil Wiklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2000-05-17

Stig Mellander
Auktoriserad revisor

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AKTIEBOLAGET HÄRNÖSANDSHUS

Org.nr. 556160-8430

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Aktiebolaget Härnösandshus för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand 2000-05-17

Stig Mellander

Auktoriserad revisor

Fastighetsområdenas resp. färdigställningsår, anskaffningsvärde, värdeminskning, bokförda restvärden, kvarstående lån samt taxeringsvärden



Bilaga 1 till not 8

Fastighetsområde	Färdigställn. år	Anskaffningsvärde	Värdeminskning	Bokfört restvärde		Låneskuld per 31/12	Taxeringsvärde	
				Restvärde totalt	Markvärde		Totalt	Byggnadsvärde
002 Dal 2:80, 2:90	1989	19.562.508	793.153	18.769.355	200.000	19.127.180	5.383.000	5.158.000
003 Dal 2:31	1963/64	1.184.849	1.082.231	102.618	152.000	120.000	43.000	-
004 Dal 2:83, 2:84	1968/69	3.522.946	964.282	2.558.664	224.000	2.766.514	1.587.000	1.411.000
005 Dal 2:89	1974	4.962.132	966.916	3.995.216	236.000	1.090.937	2.978.000	2.701.000
006 Dal 2:71	1981	4.238.682	185.362	4.053.320	70.000	1.870.657	1.538.000	1.447.000
009 Veda 2:47	1966	6.517.322	1.340.389	5.176.933	69.000	6.161.654	1.033.000	943.000
010 Veda 2:44	1962	574.443	558.188	16.255	15.000	60.000	63.000	-
015 Utansjö 3:97	1973/74	2.810.834	497.348	2.313.486	26.000	793.122	1.964.000	1.779.000
016 Utansjö 3:90, P-lgh	1960	2.538.472	483.186	2.055.286	177.800	1.062.731	732.000	647.000
021 Åland 11:7	1963	4.647.746	748.681	3.899.065	446.000	3.692.456	2.485.000	2.231.000
022 Åland 20:6	1969	3.845.504	843.411	3.002.093	302.000	1.573.208	3.344.000	2.949.000
023 Åland 1:114, Ålandsgården	1985	7.921.476	369.137	7.552.339	140.000	7.264.685	2.181.000	2.048.000
024 Åland 2:59	1954	633.267	253.083	380.184	141.000	759.596	498.000	430.000
031 Spjutet 1	1985/86	43.409.113	1.820.070	41.589.043	250.000	42.236.262	15.556.000	14.334.000
032 Plinten 12	1965/66	9.989.569	1.830.710	8.158.859	1.081.000	4.384.811	6.711.000	5.699.000
033 Bågen 1/Pilen 1	1987/88	77.274.158	3.103.734	74.170.424	2.408.000	68.557.199	23.267.000	21.624.000
034 Häcken 13	1950	8.168.167	64.837	8.103.330	73.000	8.457.744	-	-
042 Brunne 12:21	1993	24.904.921	255.776	24.649.145	549.000	25.000.000	-	-
111 Haga 1:1 tomt	-	-	-	-	-	-	100.000	-
121 Lövudden 1:90 tomt	1969	244.053	94.019	150.034	36.000	-	73.000	-
131 Kullen 1:32	1976	20.862.179	3.304.758	17.557.421	494.000	18.314.862	11.297.000	9.932.000
141 Ugglan 1 o 2	1972/74	47.535.923	4.547.045	42.988.877	2.185.000	41.903.827	23.193.000	20.582.000
142 Orren 10	1979/80	18.656.400	2.090.660	16.565.740	340.000	16.715.687	9.322.000	8.142.000
143 Venus 7	1945	2.685.680	2.050.987	634.693	174.000	2.030.602	1.396.000	1.178.000
144 Venus 7 Fastlandet, 2:66	1990/91	13.385.879	337.536	13.048.343	294.000	14.724.318	-	-
151 Fastlandet 2:74, Strandgården	1988	15.592.053	521.854	15.070.199	150.000	16.329.746	5.618.000	4.987.000
152 Fastlandet 2:74, Södergården	1988	16.732.357	101.634	16.630.723	-	15.900.000	-	-
153 Fastlandet 2:74, Lönnbo	1971	5.390.952	32.908	5.358.044	-	5.400.000	-	-
154 Fastlandet 2:74 B 10	1953	1.000.000	6.100	993.900	1.690.000	-	725.000	555.000
155 Fastlandet 2:74, Produktionsköket Navet	1980	10.177.231	58.799	10.118.432	-	10.000.000	-	-
156 Fastlandet 2:74, Gula Villan	-	500.000	2.900	497.100	-	500.000	-	-
157 Fastlandet 2:74, Gårdeå sjukhus	-	1.433.397	2.437	1.430.960	-	-	-	-
158 Fastlandet 2:74, Gårdeå Park (tomt)	-	558.679	-	558.679	-	200.000	-	-
161 Masten 14	1970/71	16.676.551	4.554.698	12.121.852	1.081.000	10.814.061	12.414.000	10.811.000
171 Garvaren 4	1991	43.616.371	938.108	42.678.263	100.000	42.780.090	15.459.000	13.886.000
172 Garvaren 6	1985	9.327.768	363.868	8.963.900	500.000	7.614.033	4.315.000	3.700.000
181 Hovsjorden 12	1990	21.727.665	537.556	21.190.109	850.000	19.514.534	1.677.000	1.422.000
182 Organisten 4	1983	4.639.673	111.879	4.527.794	190.000	4.067.119	1.581.000	1.338.000
185 Bildhuggaren 1	1990	23.655.673	595.616	23.060.057	80.000	24.063.579	7.080.000	6.561.000
191 Lingonet 4	1971	4.641.805	532.049	4.109.756	386.000	3.411.806	3.440.000	2.760.000
192 Kaptenen 3	1970	13.477.999	1.245.676	12.232.323	715.000	12.955.118	5.802.000	4.786.000
211 Målaren 2	1980	450.251	64.827	385.424	6.100	277.154	204.000	204.000
212 Sadelmakaren 9	1981	2.334.846	98.957	2.235.889	16.200	2.032.836	838.000	838.000
213 Svarvaren 1	1982	1.134.689	65.536	1.069.153	5.500	1.052.222	386.000	278.000
214 Sadelmakaren 8	1983	2.239.374	95.063	2.144.311	11.300	1.492.237	530.000	427.000
215 Timmarmannen 9	1984	1.333.424	84.992	1.248.432	7.700	1.211.242	629.000	535.000
216 Smeden 25	1985	3.312.835	140.864	3.171.971	12.800	2.255.418	851.000	851.000
217 Bokbindaren 4	1986	2.801.989	108.026	2.693.963	4.900	1.851.326	614.000	524.000
218 Smeden 21, 22	1983	9.112.492	248.474	8.864.018	124.000	6.841.561	-	-
302 Torsvik 5	1993	49.333.082	782.166	48.550.916	2.935.000	48.000.000	18.098.000	17.266.000
303 Torsvik 3 Kv. D + G	1992/93	109.307.891	1.668.628	107.639.263	1.350.000	108.000.000	27.119.000	25.585.000
309 Torsvik 1 och 4	-	-	-	-	-	-	3.438.000	3.438.000
314 Magasinet 2	1959	5.836.304	9.922	5.826.382	224.000	-	3.258.000	3.034.000
321 Magistern 18	1988	14.035.085	133.521	13.901.564	701.000	14.247.104	5.525.000	4.930.000
322 Fiskalen 5	1957	4.738.048	31.236	4.706.812	477.000	-	1.766.000	1.339.000
331 Vågmannen 14	1993	29.810.179	402.028	29.408.151	581.000	28.250.000	6.630.000	5.579.000
332 Vågmannen 8	1990	48.323.166	1.197.988	47.125.178	999.000	45.070.143	14.504.000	13.242.000
333 Vågmannen 13	1992	65.968.308	1.166.014	64.802.294	750.000	62.109.966	15.575.000	13.668.000
335 Riddaren 3	1930/99	9.167.000	-	9.167.000	1.670.000	8.900.000	4.385.000	2.715.000
340 Sågen 10	1998	5.136.317	18.605	5.117.712	-	4.000.000	-	-
341 Sländan 40	1982	20.601.297	1.452.585	19.148.712	550.000	19.868.803	8.115.000	7.066.000
342 Sländan 38-39	1978/79	20.223.794	1.982.191	18.241.603	80.000	16.158.274	9.552.000	7.896.000
344 Vårlöken 12	1992	12.373.440	221.632	12.151.808	625.000	12.000.000	4.542.000	4.226.000
351 Ön 2:58	1992	51.227.553	942.799	50.284.754	1.050.000	52.000.000	-	-
352 Ön 2:59	1992	5.953.940	-	5.953.940	578.000	-	11.798.000	11.220.000
361 Kapellsberg 1:4, 1:121, 1:122	1975/76	23.500.106	3.673.832	19.826.275	2.389.000	20.722.420	13.314.000	11.291.000
370 Stenhammar 1:223	1994	12.057.189	156.717	11.900.472	630.000	11.000.000	-	-
371 Stenhammar 1:16-1:17 (Tjädern)	1979/80	42.598.643	4.486.234	38.112.409	700.000	38.258.419	16.262.000	13.963.000
372 Stenhammar 1:72-1:73 (Koltrasten)	1981/82	84.339.893	5.393.467	78.946.426	683.100	79.326.192	29.290.000	26.612.000
373 Stenhammar 1:63	1985	877.612	39.626	837.986	46.260	724.350	-	-
374 Stenhammar 1:76	1981	1.156.415	69.336	1.087.079	70.000	800.000	608.000	502.000
375 Stenhammar 1:77-1:82	1985	5.004.518	357.751	4.646.767	232.900	4.083.984	2.646.000	2.100.000
376 Stenhammar 1:99	1983	749.903	41.241	708.662	54.240	599.338	-	-
377 Stenhammar 1:89	1985	894.673	40.026	854.647	52.800	571.300	-	-
378 Stenhammar 1:100-1:101	1990	23.617.983	567.966	23.050.017	1.370.000	21.842.755	9.300.000	7.680.000
380 Stenhammar 1:13	1992	5.140.550	-	5.140.550	265.000	4.100.000	4.685.000	4.420.000
Obebyggd mark	-	3.877.919	-	3.877.919	3.877.919	-	-	-
Totalt		1.197.795.103	63.933.831	1.133.861.272	38.954.519	1.079.865.182	387.317.000	345.470.000
			Avgår markvärde	-38.954.519	Beräknad amort. 2000	-1.693.000		
			Byggnadsvärde	1.094.906.753	Avgår *)	1.078.172.182		
						-4.050.079		
						1.074.122.103		

*) Skuldökning ränte- och paritetslån samt underhållslån redovisas i posten skulder till kreditinstitut Not 9.

Bostadslägenheternas antal och ytor 1999



Bilaga 2

Fastighets- beteckning	Byggår	Ant lgh	Lägenhetstyper								Total lgh.yta	Loka- ler	Lokal- yta	Garage		Bilplats		
			1 10kv	1 10k	2 10kv	2 10k	3 10k	4 10k	5 10k	6 10k				Varm	Kall	Med mv	Utan mv	
002 Dal 2:80, 2:90	1989	27		1		26						1.595	1	76			23	
004 Dal 2:83, 2:84	1968/69	23	4	6		7	6					1.390					20	
005 Dal 2:89	1974	36		9		18	9					2.484	1	56			16	
006 Dal 2:71	1981	14		8		4		2				734	1	89			8	
009 Veda 2:47	1966	16		8		6	2					862					8	
015 Utansjö 3:97	1973/74	24		6		12	6					1.656					18	
016 Utansjö 3:90	1960	16		16								672						
021 Åland 11:7	1963	15	1	4			10					934	1	179		3	10	
022 Åland 20:6	1969	40			6	20	14					2.663					22	
023 Åland 1:114	1985	14				14						764	1	136			6	
024 Åland 2:59	1954	4				4						244					4	
031 Spjutet 1	1985	67		2		62	3					3.948	1	1.568			27	
032 Plinten 12	1965/66	61	1	9			36	15				5.007	4	133	13		46	6
033 Bågen1/Pilen1	1987/88	187		11		95	66	12	3			11.794	26	1.232	19		74	
034 Häcken 13	1996	10		10								348	1	439				
042 Brunne 12:21	1993	27		25		2						1.193	1	1.730				
131 Kullen 1:32	1976	97		6		45	40	3		3		7.587	2	312		23	82	
141 Ugglan 1 och 2	1972/74	216	79	12	11	36	62	16				12.927	1	1.509			90	69
142 Orren 10	1980	65		12		30	22			1		4.277	4	473		6	52	15
143 Venus 7	1950	8				8						488	1	336			6	
144 Venus 7 Fastlandet 2:66	1990/91	18	18									738	2	493				
151 Fastlandet 2:74, Strandgården	1988	16		12		4						808	2	935				
152-153 Fastlandet 2:74, Södergården, Lönnebo													7	14.723				
155-156 Fastlandet 2:74, Prod.kök, Gula villan																	84	
154 Fastlandet 2:74, B10	1953	23	11			6	6					934			4			
161 Masten 14	1970/71	101	1	16	30	6	48					6.401	2	30	24		37	14
171 Garvaren 4	1991	42	3	3		9	15	12				3.496	1	117		30	4	
172 Garvaren 6	1985	10		4		2	4					681	3	988			4	
181 Hovsjorden 12	1990	32		22		10						895	2	1.000			10	
182 Organisten 4	1983	24	12	4		8						940	5	149			4	
185 Bildhuggaren 1	1989	34	10			18	3	3				1.745	3	318			16	
191 Lingonet 4	1971	36		9		15	12					2.252	1	58			25	6
192 Kaptenen 3	1970	56	6	6		18	21	5				3.826			29		12	
211 Måtaren 2	1980	3	1		1	1						133						
212 Sadelmakaren 9	1981	5		1		1	2	1				316				8	4	
213 Svarvaren 1	1982	3	1			2						130	1	31				
214 Sadelmakaren 8	1983	4		2		2						182				6	5	
215 Timmermannen 9	1984	4					4					331						
216 Smeden 25	1985	6		2		3		1				339						
217 Bokbindaren 4	1986	4		4								140	1	30		9		
218 Smeden 21, 22	1983	9		5			1	1	2			652	3	378			8	
302 Torsvik 5	1993												1	4.381			46	11
303 Torsvik 3 (Kv D o G)	1992/93	84		6		49	17	12				6.267	7	1.129	110			
314 Magasinet 2	1959												7	1.002			14	
321 Magistern 18	1988/89	32		15		5	9	3				1.950	3	62			21	
322 Fiskalen 5	1957	17	2				3	11		1		1.324			4		5	
331 Vågmannen 14	1993	17	14	2						1		741	4	2.146				
332 Vågmannen 8	1990	58		20	2	30	4	2				3.461	1	15	39			
333 Vågmannen 13	1992	50		4	3	40	3					3.298	7	1.154	38			
335 Riddaren 3	1930/99	18	2	2		6	8					1.276	5	2.179				
340 Sögen 10	1998												1	755				
341 Sländan 40	1982	52		16		36						2.917	1	1.143			26	
342 Sländan 38,39	1979	91	14	18		41	18					5.243	3	493			68	7
344 Vårlöken 12	1992	36	32	4								864	1	33				
351 Ön 2:58	1992	48	12	36								2.567	1	3.160				
361 Kapellsberg 1:4, 1:121, 1:122	1975/76	149		44		61	44					9.347	1	221		36	73	
370 Stenhammar 1:223	1994												1	1.139				
371 Stenha. 1:16, 1:17 (Tjädern)	1980	147		21		55	56	15				11.333	6	162		41	74	
372 Stenha. 1:72, 1:73 (Koltrasten)	1981/82	207	50	30		60	50	17				12.637	13	3.126		14	106	78
373 Stenhammar 1:63	1985	1								1		188						
374 Stenhammar 1:76	1985												2	548				
375 Stenhammar 1:77 - 1:82	1985	6						6				740						
376 Stenhammar 1:99	1985	1								1		195						
377 Stenhammar 1:89	1985	1								1		179						
378 Stenhammar 1:100, 1:101	1990	20						20				2.300						
380 Stenhammar 1:13	1992	17			1	5	7	4				1.194					18	
Förvaltning i KB Spiran, Torsvik 2	1993												1	4.158				
		2.449	274	453	54	881	612	161	7	7	154.527	138	39.801	280	176	1.176	206	