

Årsredovisning 2018



Kort om Härnösandshus

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

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

Härnösandshus är trippelcertifierat i kvalitet, miljö och

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

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



När Estetiska gymnasieprogrammet lämnade Vägmannen byggde vi om till 28 nya lägenheter.

FRAMSIDAN:
Bildhuggaren på Hovsgatan 58 är populärt boende.

Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Tar ansvar för miljön.....	14
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Bild Gådeå Strand	15
Flerårsöversikt.....	7	Kassafödesanalys.....	16
Personal.....	8	Noter.....	17-24
Skuldförvaltning.....	9	Revisionsberättelse.....	25-26
Känslighetsanalys	10	Fastighetsinnehav	27

Året i korthet

- Uthyrningsgrad vid årets slut 98,4 %
- Nytt öppet bredbandsnät i alla lägenheter
- Nybyggnationen av två gruppboenden med sammanlagt 12 nya lägenheter har färdigställts på Koltrastvägen och Tjädervägen
- Ombyggnationen av estetiska programmets lokaler till 28 nya lägenheter på Vägmannen 14 har färdigställts och var inflyttningsklara i april 2018
- Andra etappen av Härnösandshus regnbågskvarter på fastigheten Orren 10 har färdigställts
- Bostadshyrorna ökade med 0,97 % under året
- Bolagets soliditet uppgår till 29,2 %
- Hyressättningssystemet Poängen påbörjat med inventering av alla lägenheter och enkätundersökning i Härnösand

Året i sammandrag	2018	2017	2016
Antal lägenheter	1 785	1 758	1 733
Lägenhetsyta	114 917 m ²	113 524 m ²	112 160 m ²
Lokalyta	15 534 m ²	17 702 m ²	17 704 m ²
Medeltalet anställda	31	30	29
Hyresintäkter, tkr	127 626	123 255	125 843
Balansomslutning, tkr	838 610	847 138	852 151
Soliditet	29,2 %	28,5 %	27,7 %
Årets resultat	4 095 tkr	4 665 tkr	4 318 tkr



Vi har tydliggjort vårt nya cykelställ vid kontoret på Nybrogatan 13.

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Vilket händelserikt år 2018 har varit!

Härnösandshus har inte på många år färdigställt så många lägenheter som i år, vi har aldrig haft så höga driftkostnader och vi har aldrig haft så låga kapitalkostnader som i år.

Vintern 2018 slogs det snöre rekord i Härnösands trakten. Strax utanför Härnösand uppmättes ett snödjup på 175 cm. All snö som föll under den snörika vintern innebar att våra driftkostnader ökade dramatiskt. Kostnaden för snöröjning ökade med över 40 procent jämfört med året före och det har påverkat bolaget under hela 2018. Vi har därför dessvärre tvingats skjuta på många planerade underhållsätgarder.

Trots höga driftkostnader har 2018 varit ett framgångsrikt år för Härnösandshus med ökade hyresintäkter, låga kapitalkostnader och en stabil uthyrningsgrad.

Ett framgångsrikt år 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!

Bostadsmarknaden i Härnösand

Intresset för att bo hos Härnösandshus är fortsatt stort. Under 2018 har vi färdigställt 40 nya lägenheter genom byggandet av lägenheter på Storgatan och genom byggandet av de två gruppboendena på Stenhammar. Räkna vi dessutom med de lägenheter som byggts på Gådeå Strand har bolaget byggt närmare 70 nya bostäder på två år.

Under 2018 har bolaget också omvandlat 30 studentlägenheter till vanliga lägenheter för att möta den förändrade efterfrågan på lägenheter med en minskad efterfrågan på lägenheter för studerande och en ökad efterfrågan på mindre lägenheter.

Det är fler än Härnösandshus som bygger nya bostäder i Härnösand. Under 2018 har närmare 15 nya parhus och villor färdigställs och närmare 30 nya bostadsrätter är under produktion. Samtidigt pågår försäljningen av ytterligare 20 bostadsrätter med planerad byggstart under 2019.

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

Under 2019 planerar Härnösandshus att bygga om vakanta verksamhetslokaler på Storgatan och Utmarksstigen till sammanlagt 10 nya lägenheter. Vi planerar också för att kunna bygga fler lägenheter i framtiden och förhoppningsvis färdigställs också de detaljplaneändringar som pågår på Kristinagatan och Torsvik under året.

Ekonomi och resultat

Härnösandshus har en stabil ekonomi.

Årets resultat har som jag nämnde inledningsvis påverkats av all den snö som föll förra vintern. Resultatet före bokslutsdispositioner uppgår till 4,1 mkr. Ett resultat som uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Resultatet har påverkats positivt av ökade hyresintäkter till följd av de nybyggda lägenheterna som tagits i bruk och lägre kapitalkostnader som en följd av låga marknadsräntor. Resultatet har påverkats negativt av ökade driftkostnader på grund av all den snön som föll under förra vintern.

Härnösandshus har en stark balansräkning med en soliditet på över 29 %. En soliditet som överstiger jämförbara kommunala bostadsaktiebolag. Vi står väl rustade inför framtiden.

Fokus på klimatet

I slutet på 2018 beslutade Härnösandshus styrelse att bolaget skulle gå med i Allmännyttans Klimatinitiativ.

Klimatförändringarna påverkar kommande generationer. De företag som deltar i Klimatinitiativet ska aktivt bidra till att leva upp till Parisavtalets ambitioner om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. Genom Klimatinitiativet ska allmännyttan i kraft av sin storlek och samarbetsförmåga bidra till att minska utsläppen av växthusgaser. De företag som går med i Klimatinitiativet åtar sig att tillsammans arbeta för att uppnå de två övergripande målen.

- En fossilfri allmännytta senast år 2030 och 30 % lägre energianvändning till år 2030.

Härnösandshus har även tidigare arbetat framgångsrikt med att minska bolagets klimatpåverkan. Under perioden 2007 till 2016 deltog bolaget i Klimatinitiativets föregångare som benämndes Skåneinitiativet med målsättningen att minska energianvändningen med 20 procent under perioden.

Vi lyckades väldigt bra med detta och sparade 23 procent under en tioårs-period. Sammantaget sparade de företag som var med i Skåneinitiativet 4,7 TWh energi vilket motsvarar årsproduktionen från en mindre kärnkraftsreaktor.

Vi ligger långt framme när det gäller energi- och miljöarbetet och har redan nu uppnått ett av målen då vi i princip är fossilfria. Alla våra bilar körs på fossilfria drivmedel och vi har ingen förbränning av fossila bränslen i egna pannor. För att uppnå målet om 30 procents lägre energianvändning kommer vi på Härnösandshus under de kommande åren att lägga ett ännu större fokus på att minska vår klimat-

påverkan. Det känns väldigt stimulerande, utmanande och alldeles nödvändigt.

2019 har alla förutsättningar att bli ett spännande och intressant år. En stabil ekonomi och kompetenta medarbetare gör att Härnösandshus står väl rustat inför det utmaningar vi har framför oss.

Framtiden för Härnösandshus ser ljus ut!

Göran Albertsson
VD Härnösandshus



Verksamhet

Verksamheten är inriktad på att erbjuda ett brett urval av lägenheter inom Härnösands kommun samt att effektivt tillgodose olika boendeönskemål genom att själva förädla, förvärva och förvalta fastigheter.

Genom långsiktigt god lönsamhet och 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 1 787 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, studentlägenheter och övernattningslägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 408 stycken och är belägna i 9 fastigheter i centrala Härnösand. Plusboende är i grunden fräscha hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus i flera av våra mest attraktiva bostadsområden. I Plusboende finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

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

I flera av företagets bostadsområden finns övernattningslägenheter som hyresgästerna kan hyra när de får besök av släkt och vänner.

Ägarförhållanden

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

Styrelse

Ledamöter

Tomas Frejarö, ordförande
Carl-Fredrik Edgren
Karl-Ejnar Björner
Mats Höglund
Catrine Rehnström

Adjungerade ledamöter

Britt-Marie Lundström, arbetstagarrepresentant (Unionen)
Ingemar Wiklund, arbetstagarrepresentant (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleanter

Hibo Abdullahi
Faranak Khabbaz Ashour
Annette Nordin
Torbjörn Leek
Martin Neldén

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter är bosatta i Härnösand.

Revisorer

Rikard Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor,
Ernst & Young
Sigfrid Tjärnlund, Härnösand, lekmannarevisor
Karl Hultin, Härnösand, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor,
Ernst & Young
Ingrid Flodin, Härnösand, lekmannarevisor
Bo Anders Öberg, 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 Tomas Frejarö och Carl-Fredrik Edgren i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 5 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2018-03-27.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna SABO – Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Fastigo – Fastighetsbranschens Arbetstgivarorganisation.

Försäkringsvärden

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

Fastighetsförvaltning

Härnösandshus äger och förvaltar 187 596 m² fördelat på 1 787 (1 759) lägenheter och 115 (115) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 32 lägenheter och 31 614 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Befolkningsökningen som pågått i ett antal år har upphört. Trots det är det en fortsatt stor efterfrågan på bostäder, både bostadsrätter och hyreslägenheter.

Under 2018 har bolaget färdigställt ombyggnationen av estetiska programmets verksamhetslokaler till lägenheter i fastigheten Vågmannen 14.

28 nya lägenheter mitt i centrum har tillskapats med tyngdpunkt på små lägenheter i form av 1 rok och 2 rok. Lägenheterna var klara för inflyttning 1 april 2018.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. I samarbete med Samhällsförvaltningen pågår detaljplaneändringar på framför allt två områden, vid Kristinagatan och på Torsviksområdet. Samhällsnämnden har för avsikt att anta den nya detaljplanen på Kristinagatan under våren medan arbetet med detaljplanen på Torsvik fortsätter.

Under slutet av året beslutade Härnösandshus styrelse att omvandla 30 studentlägenheter till vanliga lägenheter på fastigheterna Organisten och Vågmannen. Anledningen till detta är att behovet av studentlägenheter successivt har minskat i Härnösand.

Härnösandshus har under året installerat ett öppet bredbandsnät i samtliga lägenheter. Det fiberbaserade bredbandsnätet har ersatt det gamla kabel-tv nätet. Med det nya nätet har kunderna bl a fått en gratis internettjänst om 1 mbps, ökad valfrihet av leverantörer av tv- och bredbandstjänster samt möjlighet till telefoni via fiber. I samband med installationen har ett spridningsnät med flera bredbandsuttag installerats i de flesta lägenheterna.

Härnösands kommunfastigheter har under 2018 färdigställt byggnationen av två nya gruppboenden på Koltrastvägen respektive Tjädervägen. Sammanlagt har 12 nya lägenheter byggts och kunderna fick tillträde till fastigheterna i mars respektive juni 2018.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2018 uppgått till 33,0 mkr (31,6). Årets investeringar uppgick till 73,9 mkr (45,2). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsätgarder för 26,7 mkr och investerat 38,2 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsätgarder i fastighetsbeståndet för 6,3 mkr och investerat 35,7 mkr i fastighetsbeståndet.

Bostadshyror

Hyran för perioden januari 2018 till och med mars 2019 har höjts med 0,97 %. Härnösandshus och Hyresgästföreningen har kommit överens om att i framtiden förhandla hyran per 1 april vilket har inneburit en något högre hyreshöjning för perioden jämfört med en motsvarande 12 månaders period.

Enligt SABO:s statistik har Härnösandshus vid utgången av 2018 den tredje lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Miljöarbete

Härnösandshus styrelse har beslutat att ansluta 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 % lägre energianvändning till år 2030 (räknat från basåret 2007).

Förvaltningsberättelse

Härnösandshus energi och miljöarbete kommer under de kommande åren att vara inriktat på att uppfylla Klimatinitiativets mål.

Under 2018 har Härnösands genomfört ett energiprojekt på fastigheten Torsvik. Nya frånluftsvärmepumpar har installerats. Ny styrutrustning har också installerats för att bättre kunna styra och övervaka värmepumparna. Projektet har varit lyckosamt och energiförbrukningen beräknas sjunka med närmare 30 % under 2019.

Härnösandshus har också genomfört byte till ny energieffektiv fasad- och stolpbelysning på sammanlagt 7 fastigheter. Belysningsprojektet har pågått ett antal år och kommer att avslutas under 2019.

Slutligen har Härnösandshus under 2018 beslutat att installera solceller på fastigheten Koltrasten.

Årets resultat

AB Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 5,9 mkr. Ett resultat som överstiger budget och det krav som ägaren framställt i ägardirektivet med ca 2 mkr.

2018 har i huvudsak varit ett bra år för Härnösandshus. Uthyrningsgraden har under hela året varit god. I stort sett alla lägenheter i bolagets

vanliga lägenhetsbestånd har varit uthyrda. Bland studentlägenheterna har det däremot funnits vakanser under hela året och det är mot bakgrund av det som Härnösandshus valt att omvandla studentlägenheter till vanliga lägenheter. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,4 %. Det sammanlagda hyresbortfallet för bostäder är något högre jämfört med bortfallet föregående år.

Räntekostnaderna har minskat successivt under året, vilket har haft en positiv effekt på bolagets rörliga lån samt på de lån som omsatts under året. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat med 1,6 mkr.

De sammanlagda driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år och beror främst på ökade kostnader för fastighetsskötsel, både med egna anställda och köpt fastighetsskötsel. Den främsta anledningen till kostnadsökningen är den stränga vintern med ökade kostnader för snöröjning. Driftkostnaderna har ökat med 4,9 mkr jämfört med föregående år.

Härnösandshus sammanlagda reparations- och underhållskostnader har minskat med 2,0 mkr.

Det är framför allt kostnaderna för planerat underhåll som minskat. Det planerade underhållet har

reducerats med 3,3 mkr till följd av ökade driftkostnader. Kostnaderna för reparationer, inre lägenhetsunderhåll och försäkringsrelaterade kostnader har däremot ökat.

Koncernens resultat för 2018 utvisar en vinst på 6,3 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2019 kommer Härnösandshus arbete i huvudsak vara inriktat på att skapa fler bostäder i Härnösand genom att bygga om de lokaler som blivit vakanta i och med att kommunen lämnat sina verksamhetslokaler hos Härnösandshus. Förutom ombyggnadsprojekten arbetar Härnösandshus tillsammans med Samhällsförvaltningen med att färdigställa de pågående detaljplaneändringarna på Torsvik och vid Kristinagatan.

Slutligen kommer ett stort fokus att ligga på att genomföra åtgärder för att leva upp till åtagandena inom ramen för "Klimatinitiativet". Ett stort antal åtgärder kommer att genomföras för att uppnå målet om en minskad energianvändning med 30 procent.

Härnösands kommunfastigheter kommer under 2019 att färdigställa byggandet av en ny konstgräsplan på Bondsjöhöjdens IP.



Muralmålningen på Fyrenhuset färdigställdes 2018.

Flerårsöversikt

Koncernen	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter (tkr)	152 361	146 318	148 608	148 715
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 299	7 862	6 156	3 290
Balansomslutning (tkr)	891 113	902 214	878 327	838 745
Soliditet (%)	26,7 %	25,6 %	25,4 %	25,9 %
Avkastning på totalt kapital	1,8 %	2,2 %	2,3 %	2,3 %
Avkastning på eget kapital efter skatt	2,7 %	3,5 %	2,8 %	1,5 %
Medelantal anställda	31	30	29	32

Moderföretaget

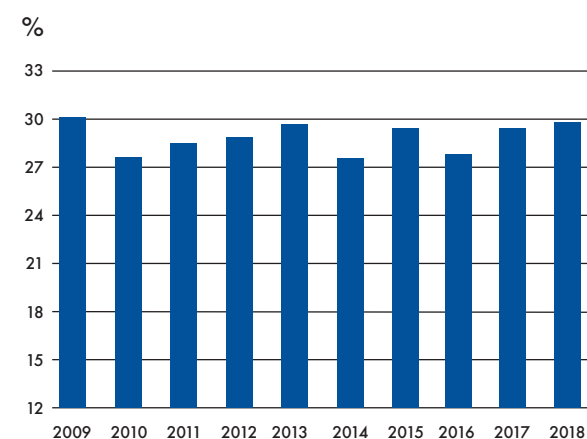
Hyresintäkter (tkr)	127 626	123 255	125 843	125 648
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 095	4 665	4 318	4 276
Balansomslutning (tkr)	838 610	847 138	852 151	813 974
Soliditet	29,2 %	28,5 %	27,7 %	28,5 %
Avkastning på totalt kapital	1,6 %	1,9 %	2,1 %	2,4 %
Avkastning på eget kapital efter skatt	1,7 %	2,0 %	1,8 %	1,0 %
Medelantal anställda	31	30	29	32

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Ingående balans 2018-01-01	127 500	10 245	93 532
Årets resultat	0	0	6 299
Utgående balans 2018-12-31	127 500	10 245	99 831

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2018-01-01	127 500	10 245	98 614	4 665	241 024
Överföring resultat föregående år	0	0	4 665	-4 665	0
Årets resultat	0	0	0	4 095	4 095
Utgående balans 2018-12-31	127 500	10 245	103 279	4 095	245 119

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	103 278 867
Årets resultat	4 094 773
Totalt	107 373 640

disponeras så att i ny räkning överföres **107 373 640**

Personal

Utveckling

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet i enlighet med OHSAS 18001. Ett led i vårt systematiska arbetsmiljöarbete är att kontinuerligt utveckla våra medarbetare. Utöver fastställda policydokument för löne- och jämställdhetsarbetet finns inom ramen för vårt verksamhetssystem rutiner för hur vi arbetar med att utveckla personalen genom t.ex. utbildningsinsatser. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Under året har en utbildning genomförts inom ramen för vårt verksamhetssystem avseende miljö, arbetsmiljö och kvalitet. I början av året gick all personal en utbildning i hot och våld/konflikt-hantering.

I övrigt har ingen större gemensam utbildning genomförts utan de utbildningar som genomförts har skett för enskilda medarbetare eller grupper av medarbetare. Under året har exempelvis några medarbetare genomgått en grund- och fortsättningsutbildning i hyresjuridik. En nyanställd medarbetare har också genomgått en utbildning i praktisk diarie-föring.

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

All personal genomgår vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal angående psykosociala frågor, stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Resultatet av den senaste undersökningen,

som genomfördes under december 2016 och januari 2017 visade på ett i huvudsak gott resultat med medarbetare som är friska och som trivs på jobbet.

En ny hälsoundersökning kommer att genomföras i början av 2019.

Sjukfrånvaro och förebyggande åtgärder

Under 2018 har den totala sjukfrånvaron ökat från 2,35 % till 3,46 %. Det är andra året i rad som sjukfrånvaron ökat jämfört med föregående år.

Den främsta anledningen till att sjukfrånvaron ökar något är att långtidsfrånvaron har ökat jämfört med föregående år. Under året har tre medarbetare haft längre sjukskrivningsperioder.

Samtidigt som sjukfrånvaron ökat har även andelen långtidsfriska ökat. Andelen långtidsfriska har ökat med 55 %. Knappt hälften av alla medarbetare har inte haft en sjukdag under året.

Den totala sjukfrånvaron är betydligt högre för män än för kvinnor. Sjukfrånvaron har ökat jämfört med föregående år både för männen och kvinnorna. Procentuellt är sjukfrånvaron högst bland de medarbetare som är under 30 år.

Det förebyggande arbetsmiljöarbetets främsta syfte är att minska sjukfrånvaron och minska risken för olyckor. Utöver skyddsronder och andra förebyggande åtgärder uppmuntras de anställda att motivera.

För att stimulera till friskvård har samtliga medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag. Genom Härnösandshus förmånsportal finns möjlighet för medarbetarna att köpa träningskort eller liknande hos ett stort antal leverantörer. Personalen har också möjlighet att få massage i förebyggande syfte vilket utnyttjas av ett stort antal medarbetare.

Framtida rekrytering

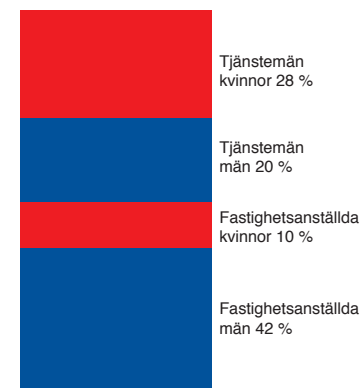
Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus är fortfarande något hög, 48 år. Jämfört med föregående år är dock medelåldern lägre genom att den då uppgick till 51 år. Under 2018 har två medarbetare lämnat företaget med ålderspension och dessa har ersatts med yngre medarbetare.

Generationsväxlingen fortsätter. 56 % av företagets anställda är över 50 år. Under de kommande fem åren beräknas 6 personer lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

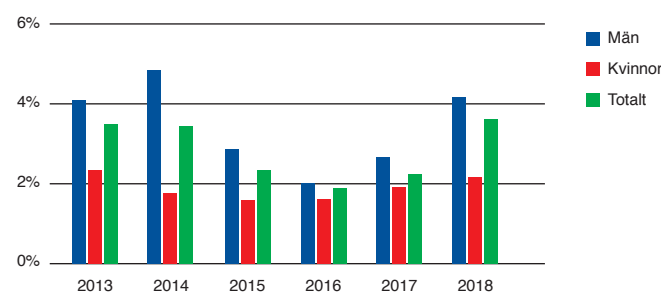
2019	4 st.
2020	1 st.
2021	1 st.

En prioriterad uppgift under de kommande åren är således att ersättningsrekrytera medarbetare i samband med pensionsavgångar och samtidigt fortsätta att rekrytera yngre medarbetare för att sänka medelåldern ytterligare. En blandning av yngre och äldre medarbetare är bra både ur ett kompetensperspektiv och ur ett socialt perspektiv.

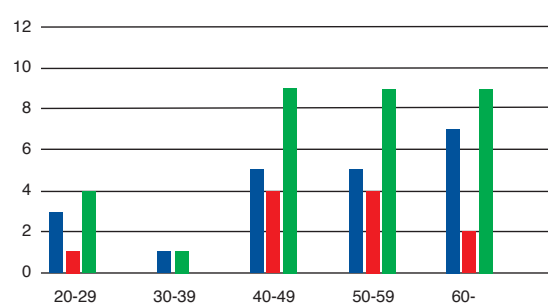
FÖRDELNING ANSTÄLLDA



SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



Skuldförvaltning

Under åren 2016 till 2018 har borgenstaket ökat till 687 mkr på grund av de investeringar som skett i ett nytt bostadshus vid Gädeå park och för omvandlingen av verksamhetslokalerna till bostäder vid fastigheten Vågmannen 14. Under 2019 ligger borgenstaket kvar på samma nivå som föregående år.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 15,9 mkr.

Räntebidrag

Under 2018 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 570,7 mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 573,4 mkr. Låneskulden har minskat med närmare 3 mkr trots ett nyupptaget lån för investeringen i ombyggnationen av fastigheten Vågmannen 14.

Lånens ränteförfallotidpunkter

År	Skuld mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	46,7	8,2 %	2
2019	104,5	18,3 %	5
2020	95,3	16,7 %	4
2021	151,2	26,5 %	5
2022	86,7	15,2 %	5
2023	86,3	15,1 %	4
	570,7	100,0 %	25

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

Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 1,21 %, vilket är 0,29 % lägre jämfört med motsvarande tid föregående år.

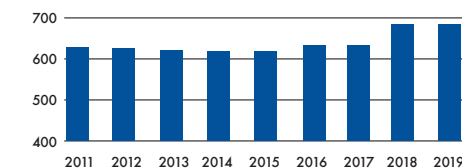
Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har bundits till en lägre ränta än tidigare.

Låneportföljens sammansättning

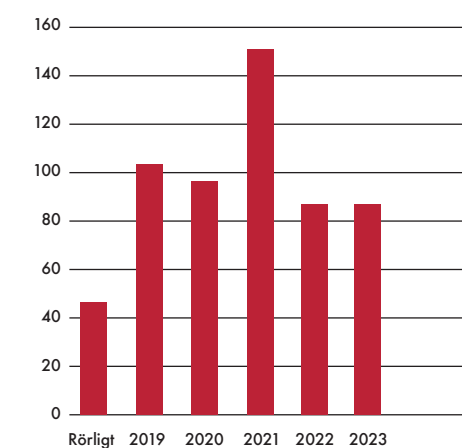
Huvuddelen av fastighetslånen, 90 %, är upptagna hos Kommuninvest där Härnösands kommun med dotterbolag varit medlem sedan 1993.

Andelen lån hos Kommuninvest har ökat jämfört med föregående årsskifte.

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 2018 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 0,97 %. Vid förhandlingar om 2019 års hyror fastställdes hyresökningen till 1,70 %.

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

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 % medför ± 1,08 mkr.

Härnösandshus har en mindre andel publika och kommersiella lokaler. Flertalet av dessa lokaler hyrs ut till Härnösands kommun. Kontrakten är knutna till konsumentprisindex vilket medför att hyran förändras i paritet med konsumentprisindex och med kostnadsökningarna i samhället i övrigt. För 2018 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 1,69 %. För 2019 kommer hyrorna att höjas med 2,3 %.

Under 2018 har Härnösands kommun valt att lämna tre större förhyrningar av lokaler hos Härnösandshus i besparingssyfte eller för att omstrukturera verksamheten. Härnösandshus hyresintäkter minskar i och med detta med 3,2 mkr årligen, vilket är oerhört kännbart för företaget.

Hyresbortfall

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

Hyresbortfallet har varit fortsatt lågt under 2018 och vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 1,62 %. Befolkningsökningen har avtagit och vänt till en befolkningsminskning under 2018. Efterfrågan på mindre och billiga lägenheter är fortsatt god. Bland de nybyggda lägenheterna som tillskapats under 2018 finns det däremot vakanta lägenheter och då framför allt bland de lägenheter med högsta månadskostnaden.

Uthyrningsgraden har under hela året legat på en stabil nivå. Vid årets början uppgick uthyrningsgraden till 98,4 % och vid slutet av året till 98,6 %. Uthyrningsgraden för vanliga lägenheter har varit väldigt bra under hela året. Bland Härnösandshus studentlägenheter har det dock varit betydande vakanser.

Styrelsen har till följd av detta beslutat att omvandla ett antal studentlägenheter till vanliga lägenheter.

Söktrycket på Härnösandshus lägenheter är högt och kötiden beräknas till ca 18 månader. Under 2018 har Härnösandshus byggt 28 nya lägenheter i kvarteret Vågmannen. Hyresgästerna flyttade in i de nya lägenheterna i april 2018. Under 2019 kommer ett antal verksamhetslokaler där kommunen tidigare

bedrivit verksamhet att byggas om till bostäder. 5 lägenheter skapas på Vågmannen och 5 nya lägenheter skapas på Gädeaberget.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 42 %. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på resultatet i bolaget.

Härnösandshus har i slutet på 2018 undertecknat 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 % fram till 2030 (räknat från 2007).

Det kommer att innebära att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och därigenom minska de taxebundna kostnaderna.

En förändring av de taxebundna kostnaderna med 5 % medför knappt ± 1,6 mkr.

Prisförändringen för fjärrvärmestaxan som är den största taxebundna kostnaden beräknas under 2019 öka med ca 1,5 %.

Räntekostnader

Den kostnadspost som tidigare har haft enskilt störst inverkan på resultatet är räntekostnaderna. Till följd av det sjunkande ränteläget har dock exempelvis uppvärmningskostnaderna större påverkan på resultatet än räntekostnaderna. Räntekostnaderna 2018 är ca 1,6 mkr lägre än utfallet föregående år och beror på lägre räntekostnader i samband med omläggning av lån. Under 2019 beräknas räntekostnaderna reduceras med ytterligare 1,1 mkr.

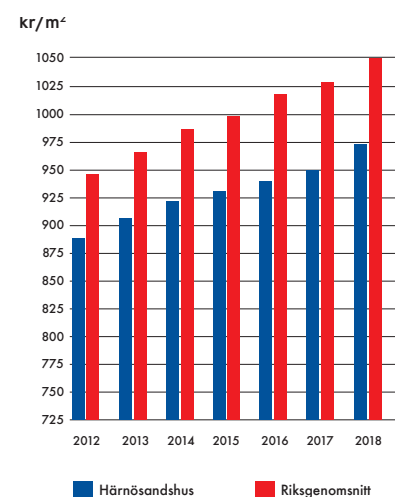
Härnösandshus binder som regel räntan i femårsperioder och kan därför förväntas ha låga räntekostnader under flera år framåt. Det är dock fortfarande av största vikt att bolaget uppnår lägsta möjliga räntekostnader till minsta möjliga risk.

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

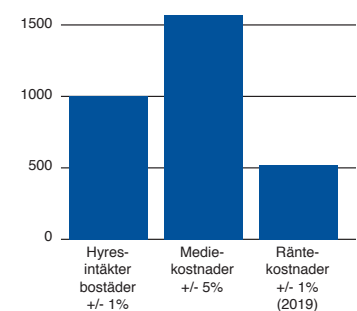
2019 ± 0,56 mkr
2020 ± 0,95 mkr
2021 ± 1,51 mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,7 mkr på resultatet.

JÄMFÖRELSE HYRESNIVÅER



RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Laddstolpe för elfordon på Herrgårdsvägen.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2018-01-01 -2018-12-31	Koncernen 2017-01-01 -2017-12-31	Moderbolaget 2018-01-01 -2018-12-31	Moderbolaget 2017-01-01 -2017-12-31
Hyresintäkter	4	152 361	146 318	127 626	123 255
Övriga rörelseintäkter		4 598	7 735	3 012	4 963
		156 959	154 053	130 638	128 218
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	2, 5	-79 365	-74 505	-70 460	-65 888
Underhållskostnader		-33 236	-32 178	-26 953	-29 222
Fastighetsskatt		-2 245	-2 307	-1 946	-2 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-24 340	-25 098	-17 732	-16 181
		-139 186	-134 088	-117 091	-113 297
Bruttoresultat	10	17 773	19 965	13 547	14 921
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3	-1 515	-738	-2 362	-1 544
Rörelseresultat		16 258	19 227	11 185	13 377
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	7	165	149	2 363	2 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 124	-11 514	-9 453	-11 074
		-9 959	-11 365	-7 090	-8 712
Resultat efter finansiella poster		6 299	7 862	4 095	4 665
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	0
Resultat före skatt		6 299	7 862	4 095	4 665
Skatt på årets resultat	11	0	0	0	0
Årets resultat		6 299	7 862	4 095	4 665



Forna Fattighuset och Brandstationen på Hovsgatan 20.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	18	0	18
		0	18	0	18
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	845 625	795 293	623 609	602 669
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 829	4 559	1 132	1 618
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	10 178	63 155	5 859	27 084
		859 632	863 007	630 600	631 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	87 500	88 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	240	240	160	160
		240	240	192 560	193 060
Summa anläggningstillgångar		859 872	863 265	823 160	824 449
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		5 276	2 491	2 233	1 669
Fordringar hos koncernföretag		0	0	3 758	11 778
Övriga fordringar		6 476	994	1 345	1 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 252	1 377	1 172	1 232
		13 004	4 862	8 508	16 245
<i>Kassa och bank</i>					
		18 237	34 087	6 942	6 444
Summa omsättningstillgångar		31 241	38 949	15 450	22 689
SUMMA TILLGÅNGAR		891 113	902 214	838 610	847 138

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital - koncern</i>					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 245	10 245		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		99 831	93 532		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		237 576	231 277		
<i>Eget kapital - moderföretag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	25			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
Fritt eget kapital	24				
Balanserat resultat				103 278	98 614
Årets resultat				4 095	4 665
				107 373	103 279
				245 118	241 024
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto 20	19	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		604 085	609 143	557 735	560 893
Skulder till koncernföretag		0	500	0	0
		604 085	609 643	557 735	560 893
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		15 918	15 958	13 018	12 558
Leverantörsskulder		12 216	23 934	7 543	17 016
Övriga skulder		1 014	1 016	1 014	1 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	20 104	20 186	14 182	14 631
		49 252	61 094	35 757	45 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	891 113	902 214	838 610	847 138



Andra etappen av Härnösandshus regnbågskvarter på fastigheten Orren 10 har färdigställt.



Plusboendet vid Kanaludden i kv Brandsoldaten.

Tar ansvar för miljön!



– På Härnösandshus har vi under många år framgångsrikt jobbat med energi- och miljöfrågor. Att ansluta sig till Klimatinitiativet och fortsätta det arbetet känns väldigt stimulerande, utmanande och alldeles nödvändigt, säger Göran Albertsson, vd på Härnösandshus. Med på bilden är också Tomas Frejarö, styrelseordförande.

I det skåneinitiativet som Härnösandshus deltog i mellan åren 2007 till 2016 sparade 105 allmännyttiga bostadsföretag tillsammans 4,7 TWh energi vilket är lika mycket som årsproduktionen från en mindre kärnkraftsreaktor.

Målet var att deltagarna skulle spara 20 procent under en tioårsperiod. Härnösandshus lyckades med detta och sparade ca 23 procent.

Nu är det dags för nästa initiativ, Allmännyttans Klimatinitiativ. Den här gången tas sikte på en fossilfri och energismart allmännytta.

Ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppet av växthusgaser.

Företagen som går med åtar sig att arbeta för att Allmännyttan uppnår Klimatinitiativets två övergripande mål:

* En fossilfri allmännytta senast år 2030

* 30 procent lägre energianvändning till år 2030 (räknat från år 2007)



Fastigheten från 2017 med 26 lägenheter vid Gådeå Strand.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	16 258	19 227	11 185	13 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	24 443	25 224	17 835	16 307
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 365	0	-746
	40 701	43 086	29 020	28 938
Erlagd ränta	-10 124	-11 514	-9 453	-11 074
Erhållen ränta	165	149	2 363	2 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 742	31 721	21 930	20 226
Förändring av rörelsefordringar	-8 142	11 035	7 736	3 518
Förändring av rörelseskulder	-11 803	2 499	-9 925	2 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 797	45 255	19 741	25 889
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 049	-89 763	-17 045	-54 634
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	4 902	0	1 402
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-200	0	-120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 049	-85 061	-17 045	-53 352
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	46 000	28 000	46 000	0
Amortering av skuld	-51 598	-14 475	-48 698	-11 825
Erhållen amortering	0	0	500	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 598	13 525	-2 198	-11 325
Årets kassaflöde	-15 850	-26 281	498	-38 788
Likvida medel vid årets början	34 087	60 368	6 444	45 232
Likvida medel vid årets slut	18 237	34 087	6 942	6 444



Ombonad inglasad balkong på Strandgården.

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förvaltningsfastigheter

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

Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 4,5-7 %. Till grund för driftsnetton 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 marknadsmässig upplåningsränta med tillägg för en riskfaktor baserad på vad som bedömts rimligt för fastigheter på orten samt fastighetens skick och belägenhet.

Redovisningsprinciper – Koncernen

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag.

Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet.

Koncernuppgifter

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom ut-fakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som för-utbetalda hyresintäkter.

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den s k effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Operationell leasing

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

Koncernen som leasegivare

Operationell leasing

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 250,1 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 34,3 Mkr, där det bokföringsmässiga värdet överstiger det skattemässiga. Då bolaget inte bedömt det som sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottsavdraget redovisats i årets bokslut. Inte heller har någon uppskjuten skattefordran avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

Noter

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt 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 har beräknats till 22,0 %.

Avkastning på eget kapital efter skatt

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

Avkastning på totalt kapital

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

Medelantalet anställda

Totalt antal arbetade timmar dividerat med normal arbetstid.

NOT 2

Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	10	12	0	0
Män	21	18	0	0
Summa	31	30	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 194	1 230	0	0
Övriga anställda, ersättning	13 953	13 469	0	0
Soc kostnader exkl pensionskostn	4 424	4 248	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	274	265	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 072	1 154	0	0
Summa	20 917	20 366	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

<i>Styrelsen</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	20 %	20 %	20 %	20 %
Män	80 %	80 %	80 %	80 %

VD och övriga ledande befattningshavare

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

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

Total sjukfrånvaro	3,5 %	2,4 %
Långtidsjukfrånvar (mer än 60 dagar)	21,2 %	15,7 %
Sjukfrånvaro kvinnor	2,2 %	1,8 %
Sjukfrånvaro män	4,1 %	2,7 %

Uppdelning i åldersgrupper

- 29 år	6,2 %	3,1 %
30-49 år	2,4 %	2,3 %
50- år	3,6 %	2,2 %

NOT 3

Arvode till revisorer

<i>EY (Ernst & Young AB)</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdraget	95	95	76	76

NOT 4

Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	110 762	105 847	108 667	103 349
Lokaler	38 237	37 192	17 818	18 288
Övrigt	7 788	7 332	5 469	5 172
	156 787	150 371	131 954	126 809

Avgår outhyrt

Bostäder	-1 606	-1 305	-1 570	-1 251
Lokaler	-873	-819	-859	-453
Övrigt	-1 040	-1 041	-1 010	-986
Lämnade rabatter	-907	-888	-889	-864
	152 361	146 318	127 626	123 255

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderföretaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2019	16		5	15	9	0
2020	21		16	23	27	67
2021	32		31	31	46	33
2022	26		12	31	9	0
Övriga	5		36	0	9	0
	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	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsskötsel och städning	-32 993	-28 555	-29 088	-25 061
Taxebundna kostnader	-18 276	-17 913	-16 999	-16 524
Uppvärmning	-16 057	-16 512	-14 560	-14 977
Lokal administration	-7 901	-7 391	-6 397	-5 840
Övriga driftskostnader	-4 138	-4 134	-3 416	-3 486
	-79 365	-74 505	-70 460	-65 888

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	-18	-40	-18	-40
Förvaltningsfastigheter	-23 682	-24 466	-17 317	-15 793
Inventarier, verktyg och installationer	-743	-718	-499	-474
	-24 443	-25 224	-17 835	-16 307

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion

Fastighetskostnader	-24 340	-25 098	-17 732	-16 181
Administrationskostnader	-103	-126	-103	-126
	-24 443	-25 224	-17 835	-16 307

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga ränteintäkter	165	149	163	149
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 200	2 213
	165	149	2 363	2 362

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga räntekostnader	-10 124	-11 514	-9 453	-11 074
	-10 124	-11 514	-9 453	-11 074

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2018	2017
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	0	0
	0	0

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	25 %	25 %	26 %	26 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	28 %	30 %	18 %	19 %

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	0	0	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

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

Avstämning av effektiv skattesats

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	6 299	7 862	4 095	4 665
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 386	1 730	901	1 026
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 814	4 590	3 414	3 188
Ej avdragsgill nedskrivning	396	792	396	286
Övriga ej avdragsgilla kostnader	14	17	10	15
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 309	-1 801	-513	-530
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 301	-5 328	-4 208	-3 985
Redovisad skatt	0	0	0	0
Effektiv skattesats	-	-	-	-

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 052	-4 012	-3 727	-3 687
Årets avskrivningar	-18	-40	-18	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 052	-3 745	-3 727
Utgående redovisat värde	0	18	0	18

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 283 276	1 251 088	1 010 562	963 016
Årets anskaffningar	16 679	24 339	16 679	24 337
Försäljningar/utrangeringar	0	-16 237	0	-877
Omklassificeringar	57 334	24 086	21 578	24 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 357 289	1 283 276	1 048 819	1 010 562
Ingående avskrivningar	-291 830	-274 665	-226 741	-212 472
Försäljningar/utrangeringar	0	3 701	0	224
Årets avskrivningar	-21 881	-20 866	-15 517	-14 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 711	-291 830	-242 258	-226 741
Ingående nedskrivningar	-196 153	-202 853	-181 152	-181 152
Försäljningar/utrangeringar	0	9 000	0	0
Årets nedskrivningar	-1 800	-2 300	-1 800	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-196 153	-182 952	-181 152
Utgående redovisat värde	845 625	795 293	623 609	602 669
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	845 625	795 293	602 669	602 669
Verkligt värde	1 091 617	1 030 912	834 105	809 916

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 4,5-7 %. 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 879	32 491	23 412	23 024
Årets anskaffningar	13	911	13	911
Försäljningar/utrangeringar	0	-523	0	-523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 892	32 879	23 425	23 412
Ingående avskrivningar	-28 320	-28 124	-21 794	-21 841
Försäljningar/utrangeringar	0	522	0	522
Årets avskrivningar	-743	-718	-499	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 063	-28 320	-22 293	-21 794
Utgående redovisat värde	3 829	4 559	1 132	1 618

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 819	27 392	31 748	26 448
Årets anskaffningar	4 357	64 513	353	29 386
Omklassificeringar	-57 334	-24 086	-21 578	-24 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 842	67 819	10 523	31 748
Ingående nedskrivningar	-4 664	-3 364	-4 664	-3 364
Årets nedskrivningar	0	-1 300	0	-1 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	10 178	63 155	5 859	27 084

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
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	Röstretsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%	5 000	104 900
				104 900
AB Härnösands kommunfastigheter				
	556437-7272	Härnösand		

NOT 17

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	40	160	40
Årets anskaffningar	0	200	0	120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

NOT 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	340	71	340	71
Förutbetalda hyreskostnader	308	332	308	319
Förutbetalda försäkringspremier	307	373	240	307
Övriga interimfordringar	297	601	284	535
	1 252	1 377	1 172	1 232

Noter

NOT 19

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	0	500	0	0
Skulder till kreditinstitut	63 672	63 832	52 072	50 232
	63 672	64 332	52 072	50 232
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	540 413	545 311	505 663	510 661
	540 413	545 311	505 663	510 661

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2018-12-31. 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	6 300
2019	201 250
2020	95 300
2021	151 250
2022	86 693
2023	86 270
	627 063

NOT 20

Skulder till koncernföretag, koncernkonto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	14 000	14 000	9 000	9 000
Utnyttjad kredit	0	0	0	0

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 473	1 423	1 473	1 423
Upplupna sociala avgifter	987	1 011	987	1 011
Upplupna räntekostnader	292	287	244	236
Förutbetalda hyresintäkter	17 227	17 239	11 378	11 761
Övriga interimsskulder	125	226	100	200
	20 104	20 186	14 182	14 631

NOT 22

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 23

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventalförpliktelser				
Garantiåtagande	265	260	265	260
	265	260	265	260

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Noter

NOT 24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	103 278 867
Årets resultat	4 094 773
	107 373 640

disponeras så att
i ny räkning överföres

107 373 640
107 373 640

NOT 25

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Underskrifter

Härnösand den 26 februari 2019



Tomas Frejare
Ordförande



Mats Höglund



Catrine Rönström

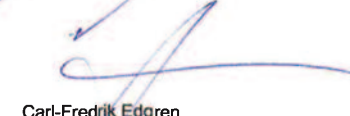
Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-04



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Karl-Ejnar Björner



Carl-Fredrik Edgren



Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse



Building a better
working world

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 2018.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omsändigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Härnösandshus för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Härnösand den 4 mars 2019

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	Å land 1:114	1985	14		14							764	136		7
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 602		34
032	Plinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	209	13	46
033	Bågen1/Pilen1	1980	188	12	95	66	12	3				11 823	1 183	20	80
131	Kullen 1:32	1978	64	4	27	25	3	1	4			5 254	1 275	22	66
141	Ugglan 1o2	1981	145	76	32	26	11					8 029	1 911	22	135
142	Orren 10	1980	69	12	32	24				1		4 560	242	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			24
161	Masten 14	1970	101	17	36	48						6 401	152	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	130		4
183	Brandsoldaten 8	2008	40	1	23	11	5				40	2 877	183	20	11
185	Bildhuggaren 1	1989	36	10	18	4	4				26	1 941	125		26
191	Lingonet 4	1970	37	10	15	12						2 289	87		37
192	Kaptenen 3	1975	56	12	18	21	5					3 826		29	21
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			
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				82	6 657	762	109	61
321	Magistern 18	1988	32	15	5	9	3					1 950	62		21
322	Fiskalen 5	1957	17	2		3	12					1 324		4	9
331	Vågmannen 14	1969	45	22	18	4		1				2 134	249		
332	Vågmannen 8	1990	59	20	33	4	2				58	3 496	15	39	
333	Vågmannen 13	1992	51	4	44	3					51	3 375	1 123	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 143		29
342	Sländan 38o39	1979	87	32	38	17						4 967	934	8	75
344	Vårlöken 12	1992	24	18	6							706	259		8
361	Kappelsberg 1:4, 1:1:	1976	148	43	61	43	1					9 370	243	36	73
371	Stenhammar 1:16,1:1	1979	75	10	25	29	10			1		6 011	59	41	74
372	Stenhammar 1:72 - 1	1982	41	41								1 579	1 912	14	94
375	Stenhammar 1:77 - 1	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 -	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			18
Summa			1 785	430	737	467	136	7	4	4	407	114 917	15 534	530	1068



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