

Årsredovisning 2019



Kort om Härnösandshus

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

I alla våra lägenheter finns tillgång till bredband och fiber-TV för den som så önskar.

Härnösandshus är trippelcertifierat i kvalitet, miljö och

arbetsmiljö (ISO samt OHSAS).

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



Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Vi hämtar alltmer av vår energi från solen	14-15
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaflödesanalys.....	16
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	17-24
Personal.....	8	Revisionsberättelse.....	25-26
Skuldförvaltning.....	9	Fastighetsinnehav	27
Känslighetsanalys	10		

Året i korthet

- Uthyrningsgrad vid årets slut 98,1 %
- Fem nya lägenheter på Vågmannen har färdigställts, tre vanliga och två pluslägenheter.
- Ombyggnationen av fem nya lägenheter på Utmarksstigen har påbörjats. Beräknad inflyttning i maj 2020.
- Ett trygghetsboende ska öppnas i Hälledal. Ombyggnadsarbeten pågår. Beräknad inflyttning i maj 2020.
- Härnösands kommunfastigheter har förvärvat Hushållningssällskapets fastighet, Rådhuset 4.
- Härnösandshus har avyttrat fastigheterna Ugglan 1 och 2.
- Bostadshyrorna ökade med 1,70% under året.
- Bolagets soliditet uppgår till 30,0 %.

Året i sammandrag	2019	2018	2017
Antal lägenheter	1 796	1 785	1 758
Lägenhetsyta	115 464 m ²	114 917 m ²	113 524 m ²
Lokalyta	15 012 m ²	15 534 m ²	17 702 m ²
Medeltalet anställda	31	31	30
Hyresintäkter, tkr	128 180	127 626	123 255
Balansomslutning, tkr	839 797	838 610	847 138
Soliditet	30,0%	29,2 %	28,5 %
Årets resultat	7 164 tkr	4 095 tkr	4 665 tkr



Härnösands kommunfastigheter har lämnat högsta budet på Hushållningssällskapets fastighet.

Förvaltningsberättelse

När vi summerar 2019 kan vi konstatera att Härnösandsshus kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med nöjda kunder, nöjda medarbetare, en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi som lever upp till ägarens krav.

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

Nöjda kunder - nöjda medarbetare

Härnösandsshus arbetar för att erbjuda våra kunder ett boende med social trygghet, god miljö, bra service och inflytande över boendet. Vi mäter återkommande hur väl vi uppfyller detta och hur nöjda våra hyresgäster är med oss som hyresvärd. Resultatet av den NKI-mätning som genomfördes under slutet av 2019 är fantastiskt bra, 89 procent – en rekordhög siffra – är nöjda med oss som hyresvärd. Aldrig under de år som mätningen genomförts har vi haft så nöjda kunder.

Jag är övertygad om att en stor del av förklaringen till att så många hyresgäster är nöjda med oss som hyresvärd är den service och trygghet vi ger våra kunder genom exempelvis vår fastighetsjour och trygghetsjour samt den nära dialog vi har med våra hyresgäster på exempelvis våra bo-möten.

Jag är lika övertygad om att nöjda medarbetare som trivs på jobbet och upplever sitt arbete meningsfullt gör ett bättre jobb. Därför är det väldigt roligt att också kunna konstatera att även våra medarbetare är nöjda och trivs på arbetet.

Det framgår av den medarbetarundersökning som genomfördes i början av året via företagshälsovården. Samtliga medarbetare trivs på jobbet och övervägande del, 93 procent, tycker att arbetet är meningsfullt och upplever att man har möjlighet att påverka sitt arbete.

Bostadsmarknaden i Härnösand

Befolkningen i Härnösand har ökat något under året men det har inte avspeglat sig i uthyrningsgraden som varit stabil under året. Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god även om vi märker av en viss avtrappning i antalet sökande per lägenhet och den tid som den sökande stått i kö innan den fått en lägenhet.

Det här har inneburit att Härnösandsshus har färdigställt färre nya lägenheter jämfört med åren 2017 och 2018 då vi byggde närmare 70 nya bostäder. Under 2019 har vi skapat fem nya lägenheter genom att vi byggt om en vakant lokal till nya

bostäder.

Under året har vi också tillsammans med Samhällsförvaltningen färdigställt två nya detaljplaner på Torsviksområdet och vid Kristinagatan. Allt för att vara förberedda för att kunna bygga fler lägenheter i framtiden.

Bostadsrätts- och villamarknaden har varit stark i Härnösand under ett antal år. Priserna har visserligen gått ner något under slutet av 2019 men om man ser till den senaste 12-månadersperioden har priserna på villor ökat med i genomsnitt 10 procent och på bostadsrätter med knappt 3 procent. Det här har medfört att det är ett flertal aktörer, förutom Härnösandsshus, som byggt eller bygger bostäder i Härnösand. Under 2019 har 28 nya bostadsrätter färdigställts och ytterligare 21 bostadsrätter är under produktion. Fler hyresrätter och fler bostadsrätter är bra för bostadsmarknaden i Härnösand och för Härnösands kommuns utveckling.

Ekonomi och resultat

Härnösandsshus har en stabil ekonomi.

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 7,2 Mkr. Ett resultat som mer än väl uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Resultatet har påverkats positivt av ökade hyresintäkter, lägre kostnader för försäkringskadior och lägre kapitalkostnader som en följd av låga marknadsräntor. Det ökade resultatet har inte skett på bekostnad av ett minskat underhåll, tvärtom. Under 2019 har vi ökat vårt planerade underhåll med närmare 35 procent jämfört med föregående år.

Soliditeten har ökat med närmare en procent under året och uppgår till 30 procent. Vi har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden.

Utveckling och framtid

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

Miljömässigt innebär det att vi inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ ska fortsätta vårt arbete med att bli fossilfria samt att minska vår energianvändning med 30 procent fram till 2030. Under 2019 investerade vi bl.a. i en bergvärmeanläggning i Hälledal och installerade solpaneler på Koltrastens gruppboende. Under 2020 kommer vi att installera solceller på kvarteret Lingonet på Brännavägen samt installera värmepumpar för att återvinna energi i tre

fastigheter.

Under 2020 kommer vi att färdigställa en pågående ombyggnation av en vakant verksamhetslokal på Utmarksstigen till 5 nya lägenheter. Projektet beräknas vara inflyttningsklart i maj 2020. Vi utreder och planerar också för att kunna bygga fler lägenheter i gruppboenden. I dagsläget förs diskussioner om drygt 50 nya lägenheter. Slutligen planerar vi för att skapa ett trygghetsboende vid vår fastighet i Hälledal. Vi har under slutet av 2019 genomfört en marknadsundersökning bland boende i området för att undersöka intresset för ett trygghetsboende.

Gensvaret har varit väldigt bra. Över 60 procent av de som de som är positiva till ett trygghetsboende har svarat att de vill bo i Hälledal.

2020 har alla förutsättningar att bli ett spännande och intressant år. En stabil ekonomi och kompetenta medarbetare gör att Härnösandsshus står väl rustat inför de utmaningar vi har framför oss.

Framtiden för Härnösandsshus ser ljus ut!

Göran Albertsson
VD Härnösandsshus



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 Härnösandsshus erbjuda kunderna mervärden såsom ett attraktivt serviceutbud, social trygghet, god miljö samt inflytande över boendet.

Härnösandsshus är Härnösands största bostadsbolag med 1 796 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, studentlägenheter och övernattningslägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandsshus Plusboende uppgår till 409 st. och är belägna i 9 fastigheter i centrala Härnösand. Plusboende är i grunden fräscha hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus i flera av våra mest attraktiva bostadsområden. I Plusboende finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

Härnösandsshus har 18 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 Härnösandsshus (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

Carl-Fredrik Edgren, ordförande
Catrine Rehnström
Karl-Ejnar Björner
Tomas Frejarö
Annette Nordin

Adjungerade ledamöter

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

Suppleanter

Mats Höglund
Basel Aljamal
Anders Nordström
Roland Stenberg
Sven Westerlund

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 Carl-Fredrik Edgren och Catrine Rehnström i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2019-04-02.

Organisationsanslutning

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

Försäkringsvärden

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

Fastighetsförvaltning

Härnösandsshus äger och förvaltar 188 152 m² fördelat på 1 796 (1 791) lägenheter och 129 (129) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 55 lägenheter och 31 297 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

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

Under 2019 har Härnösandsshus genomfört en ombyggnation av en del av den kontorslokal på fastigheten Vägmannen 13 där socialförvaltningen tidigare bedrivit verksamhet. 5 nya lägenheter har skapats i de tidigare kontorslokalerna, tre vanliga lägenheter och två pluslägenheter. Lägenheterna var inflyttningsklara från oktober 2019 och samtliga lägenheter är uthyrda.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. I samarbete med Samhällsförvaltningen har detaljplaneändringar på framför allt två områden färdigställts, vid Kristinagatan och på Torsviksområdet. Detaljplanen på Kristinagatan har överklagats medan den på Torsviksområdet har vunnit

laga kraft. Arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan pågår.

Under slutet av året har arbetet med att bygga om Semrets tidigare verksamhetslokaler på Utmarksstigen påbörjats. Fem nya lägenheter ska tillskapas och beräknas vara färdigställda i början av maj 2020.

Härnösandsshus har under året också genomfört en försäljning av fastigheterna Ugglan 1 och 2 vid Artillerigatan. Fastigheterna omfattar 94 lägenheter och ett gruppboende. En försäljningsprocess har pågått där ett antal intressenter lämnat bud på fastigheterna. Försäljningen har slutförts under början av januari 2020 då köparen tillträtt fastigheten.

Härnösands kommunfastigheter har under 2019 färdigställt arbetet med den konstgräsplan på Bondsjöanläggningen som påbörjades under 2018. Konstgräsplanen är den tredje etappen i den ombyggnation av Bondsjöhöjdens IP som pågått sedan 2014.

Vidare har Härnösands kommunfastigheter fattat beslut om att förvärva 50 procent av aktierna i Härnösand Handel AB, det bolag som äger de fastigheter som ingår i den s.k. Prismagallerian. Kommunfullmäktige i Härnösands kommun har tillstyrkt affären men beslutet har överklagats och ärendet väntar på ett avgörande i Förvaltningsrätten.

Under slutet av 2019 har Härnösands kommunfastigheter slutligen varit med i en budgivning rörande fastigheten Rådhuset 4, Hushållnings-sällskapets nuvarande fastighet, som varit ute till försäljning.

Härnösands kommunfastigheter har lämnat det högsta budet. Om Kommunfullmäktige i Härnösand godkänner affären tillträder bolaget fastigheten i början av maj 2020.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2019 uppgått till 33,0 mkr (33,0). Årets investeringar uppgick till 18,8 mkr (73,9). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande: Härnösandsshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 28,0 mkr och investerat 5,7 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 5,0 mkr och investerat 13,1 mkr i fastighetsbeståndet.

Bostadshyror

Hyran för 2019 och delar av 2020 har höjts med 1,70 %.

Enligt SABO:s statistik har Härnösandsshus vid utgången av 2019 den tredje lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Förvaltningsberättelse

Miljöarbete

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

Under 2019 har Härnösandshus installerat sol-celler på fastigheten Stenhammar 1:72, Koltrasten. Vidare har Härnösandshus också genomfört byte till ny energieffektiv fasad- och stolpbelysning på sammanlagt 8 fastigheter. Belysningsprojektet har pågått ett antal år och avslutades under 2019. Slutligen har Härnösandshus genomfört en in-stallation av en frånluftsvärmepump på fastigheten Vågmannen på Köpmangatan, för att kunna åter-vinna energi. Projektet har varit lyckosamt och ener-giförbrukningen har minskat med drygt 30 procent under det sista kvartalet 2019. Härnösands kommunfastigheter har under 2019 installerat en bergvärmeanläggning på sin fastighet i Hälledal.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 7,2 mkr. Ett resultat som

överstiger budget och det krav som ägaren framställt i ägardirektivet med ca 3,3 mkr. 2019 har varit ett bra år för Härnösandshus. Ut-hyrningsgraden har under hela året varit relativt god och legat stabilt mellan 98 och knappt 99 procent. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,1 %. 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 de lån som omsatts under året. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat med 2,2 mkr. De sammanlagda driftkostnaderna är något lägre jämfört med föregående år och beror främst på lägre kostnader för fastighetsskötsel, både med egna an-ställda och köpt fastighetsskötsel. Även kostnaden för fjärrvärme är något lägre 2019 än den var under 2018. Härnösandshus sammanlagda reparations- och underhållskostnader har ökat med 2,0 mkr. Det är framför allt kostnaderna för planerat underhåll som ökat. Det planerade underhållet har ökat med 3,1 mkr. De försäkringsrelaterade kostnaderna har mins-kat med 1,8 mkr. Koncernens resultat för 2019 utvisar en vinst på 12,1 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2020 kommer Härnösandshus arbete i hu-vudsak vara inriktat på att bygga om de verksamhets-lokalerna som blivit vakanta. Förutom ombyggnads-projekten utreder Härnösandshus tillsammans med Härnösands kommun möjligheterna att bygga ut ett antal befintliga fastigheter för kommunens räkning. Slutligen kommer ett stort fokus att ligga på att genomföra åtgärder för att leva upp till åtagandena inom ramen för "Klimatinitiativet". Ett stort antal åtgärder kommer att genomföras för att uppnå målet om en minskad energianvändning med 30 procent. Exempelvis kommer solceller att monteras på fastig-heten Lingonet på Brännavägen och frånluftsvärme-pumpar kommer att installeras i tre fastigheter. Härnösands kommunfastigheter planerar under 2020 att skapa ett trygghetsboende i Hälledal. En marknadsundersökning har genomförts för att säker-ställa intresset och gensvaret har varit väldigt bra.



Under 2019 sålde Härnösandshus fastigheterna Ugglan 1 och 2.

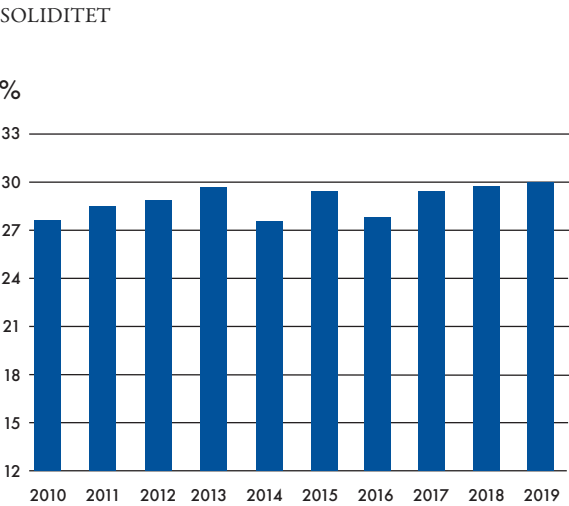
Flerårsöversikt

Koncernen	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter (tkr)	154 401	152 361	146 318	148 608
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 131	6 299	7 862	6 156
Balansomslutning (tkr)	892 970	891 113	902 214	878 327
Soliditet	28,0%	26,7 %	25,6 %	25,4 %
Avkastning på totalt kapital	2,2%	1,8 %	2,2 %	2,3 %
Avkastning på eget kapital efter skatt	5,0%	2,7 %	3,5 %	2,8 %
Medelantal anställda	30	31	30	29

Moderföretaget	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter (tkr)	128 180	127 626	123 255	125 843
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 164	4 095	4 665	4 318
Balansomslutning (tkr)	839 797	838 610	847 138	852 151
Soliditet	30,0%	29,2 %	28,5 %	27,7 %
Avkastning på totalt kapital	1,7%	1,6 %	1,9 %	2,1 %
Avkastning på eget kapital efter skatt	2,9%	1,7 %	2,0 %	1,8 %
Medelantal anställda	30	31	30	29

Förändring av eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Koncernen			
Ingående balans 2019-01-01	127 500	10 500	99 831
Årets resultat	0	0	11 877
Utgående balans 2019-12-31	127 500	10 500	111 708

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2019-01-01	127 500	10 245	103 278	4 095	245 118
Överföring resultat föregående år	0	0	4 095	-4 095	0
Årets resultat	0	0	0	7 164	7 164
Utgående balans 2019-12-31	127 500	10 245	107 373	7 164	252 282



Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)	
Balanserat resultat	107 373 640
Årets resultat	7 164 087
	114 537 727
disponeras så att i ny räkning överföres	114 537 727
	114 537 727

Personal

Medarbetare

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet i enlighet med standarden OHSAS 18001.

En viktig del i vårt systematiska arbetsmiljöarbete är att kontinuerligt utveckla våra medarbetare. Inom ramen för vårt verksamhetssystem finns rutiner för hur vi arbetar med att utveckla medarbetarna. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Under 2019 har en utbildning genomförts inom ramen för vårt verksamhetssystem avseende miljö, arbetsmiljö och kvalitet. Alla medarbetare har gått en utbildning i HLR, Hjärt och lungräddning.

I övrigt har det genomförts utbildningar för enskilda medarbetare eller grupper av medarbetare. Under året har exempelvis samtlig fastighetspersonal genomgått en repetitionsutbildning i Heta arbeten.

Några medarbetare har genomgått en elutbildning och några medarbetare har deltagit i energikicken, en konferens inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ där syftet är att minska vår miljöpåverkan.

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

Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Resultatet av den senaste undersökningen, som genomfördes under början av 2019 visar på ett i huvudsak gott resultat med medarbetare som är friska och som trivs på jobbet samt upplever sitt arbete meningsfullt.

Under hösten har Härnösandshus också genomfört en marknadsundersökning bland bolagets hyresgäster. Responsen från våra hyresgäster är väldigt glädjande. Samtliga personalgrupper får ett betyg på 4,4 eller 4,5 på en femgradig skala.

Sjukfrånvaro

Viktiga faktorer för att begränsa sjukfrånvaron är delaktighet och ansvar i det dagliga arbetet, kombinerat med friskvård och förebyggande arbete.

Härnösandshus uppmuntrar medarbetarna att motionera och erbjuder därför ett generöst friskvårdsbidrag. Via Härnösandshus förmånsportal finns möjlighet att köpa träningskort på olika träningsanläggningar i Härnösand.

Medarbetarna har också möjlighet att få massage i förebyggande syfte samt besöka naprapat när behov finns i stället för att kosta samma sjukskrivningar ska uppstå.

Under 2019 har den totala sjukfrånvaron ökat från 3,4 % till 5,1 %. Det är tredje året i rad som sjukfrånvaron ökar något, jämfört med föregående år. Den främsta anledningen till att sjukfrånvaron ökar är att långtidssjukfrånvaron har ökat. Under 2019 uppgick långtidssjukfrånvaron, d.v.s. sjukfrånvaron överstigande 60 dagar, till knappt 64 procent av den totala sjukfrånvaron. Motsvarande siffra föregående år var 21 procent. En medarbetare har exempelvis varit sjukskriven hela året.

Den totala sjukfrånvaron är betydligt högre för män än för kvinnor. Sjukfrånvaron har ökat jämfört med föregående år för männen medan den har minskat för kvinnorna. Den totala sjukfrånvaron för kvinnorna uppgick endast till 1,6 procent.

Procentuellt är sjukfrånvaron högst bland de medarbetare som är över 50 år där sjukfrånvaron uppgår till drygt 7 procent. Det är också i den gruppen som vi hittar den medarbetare som varit långtidssjukskriven hela året.

Samtidigt som sjukfrånvaron har ökat har även andelen långtidsfriska ökat. Andelen långtidsfriska har ökat för tredje året i rad. 56 procent av alla medarbetare har inte haft en sjukdag under året.

Framtida rekrytering

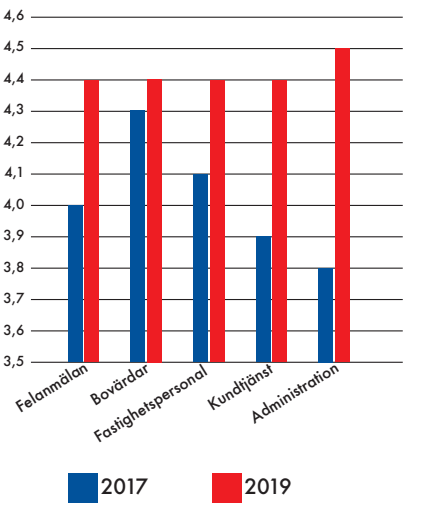
Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus är fortfarande hög, 50 år. Den har ökat något jämfört jämfört med föregående år då medelåldern uppgick till 48 år. Anledningen till detta är att två yngre medarbetare valt att lämna företaget för att bl.a. studera. Under 2019 har också två medarbetare lämnat företaget med ålderspension.

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

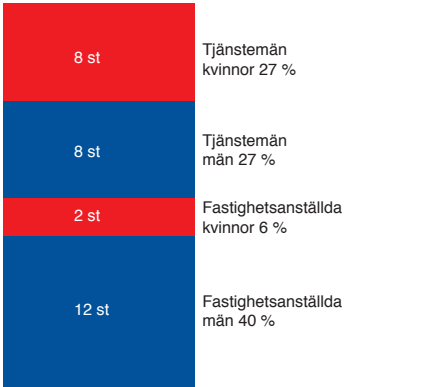
En prioriterad arbetsuppgift under de kommande

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.

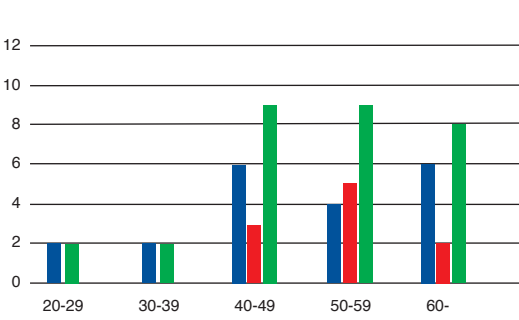
KUNDERNAS BETYG PÅ MEDARBETARNA



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



Ekonomisk redovisning

Skuldförvaltning

Under 2018-2019 har borgenstaket varit oförändrat, vilket det också kommer att vara under 2020.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 16,2 mkr.

Räntebidrag

Under 2019 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 558,4 Mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 570,7 Mkr. Låneskulden har minskat med 12 mkr under året. Inga nya lån har handlats upp under året utan de investeringar som genomförts har skett med egna medel.

Lånens ränteförfallotidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	5,9	1,1%	1
2020	93,2	16,7%	4
2021	147,9	26,5%	5
2022	84,5	15,1%	5
2023	102,3	18,3%	5
2024	124,6	22,3%	5
	558,4	100,0%	25

Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 2 år och 5 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 2019/2020 till 0,85 %, vilket är 0,36 % lägre jämfört med motsvarande tid föregående år.

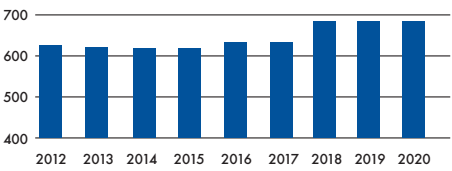
Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har bundits till en lägre ränta än tidigare.

Låneportföljens sammansättning

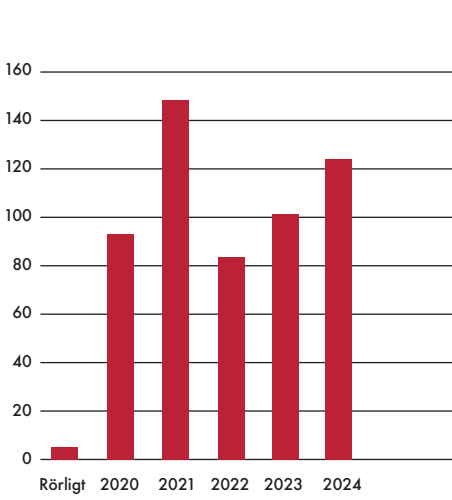
Samtliga fastighetslån är för närvarande upptagna hos Kommuninvest där Härnösands kommun med dotterbolag varit medlem sedan 1993.

Under 2019 har 3 lån som tidigare varit upptagna hos Handelsbanken handlats upp och flyttats till Kommuninvest.

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 2019 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,70 % för perioden 2019-04-01-2020-03-31

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

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 % medför ± 1,12 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 2019 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 2,3 procent. För 2020 kommer hyrorna att höjas med 1,6 procent.

Hyresbortfall

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

Hyresbortfallet har ökat något under 2019. Framför allt beroende på att bolaget haft några större lägenheter vakanta. Uthyrningsgraden är dock fortsatt god och uppgick vid årsskiftet till 98,1 %.

Befolkningsökningen har varit svagt positiv under 2019 men det har inte avspeglats i ett ökat behov av lägenheter. Efterfrågan på mindre och billiga lägenheter är fortsatt god. Bland de nybyggda lägenheterna på Vågmannen som byggdes 2018 har omflyttningen varit stor, framför allt bland de större lägenheterna med en högre månadskostnad. De lägenheter som ställdes i ordning på Vågmannen

under 2019, där hyran är något lägre än de som färdigställdes 2018, är alla uthyrda.

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

Härnösandshus har under de tre senaste åren byggt ca 70 nya lägenheter. Under nästa år beräknas fem nya lägenheter färdigställas.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, cirka 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 procent fram till 2030 (räknat från 2007).

Det innebär att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och därigenom minska de taxebundna kostnaderna. Under 2019 har exempelvis solceller monterats på Koltrastens gruppböende, en bergvärmeanläggning installerats i Hälledal och en frånluftsvärmepump har installerats på Vågmannen. Förbrukningen av fjärrvärme har under 2019 minskat med 115 000 kwh eller med 400 tkr.

En förändring av de taxebundna kostnaderna med 3 % medför ca ± 1,0 Mkr.

Prisförändringen för fjärrvärmeförbrukningen som är den största taxebundna kostnaden beräknas under 2020 öka med ca 2,7 procent.

Räntekostnader

Den kostnadspost som tidigare har haft enskilt störst inverkan på resultatet är räntekostnaderna. Till följd av det sjunkande ränteläget har dock exempelvis uppvärmningskostnaderna större påverkan på resul-

tatet än räntekostnaderna. Räntekostnaderna 2019 är ca 2,2 mkr lägre än utfallet föregående år och beror på lägre räntekostnader i samband med omläggning av lån. Under 2020 beräknas räntekostnaderna reduceras med närmare 0,5 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.

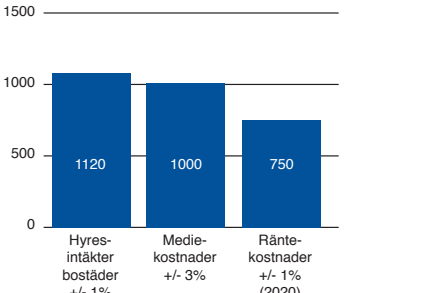
Om de lån som förfaller under de kommande åren omsätts till en räntenivå som ligger en procentenhet högre alternativt en procentenhet lägre än vid årsskiftet innebär det att årskostnaden ökar/minskar enligt följande:

2020 ± 0,75 Mkr
2021 ± 1,48 Mkr
2022 ± 0,84 Mkr

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

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

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hyresintäkter	4	154 401	152 361	128 180	127 626
Övriga rörelseintäkter		4 873	4 598	3 075	3 012
		159 274	156 959	131 255	130 638
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	2, 5	-77 330	-79 365	-69 144	-70 460
Underhållskostnader		-33 110	-33 236	-28 083	-26 953
Fastighetsskatt		-2 334	-2 245	-2 037	-1 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-24 544	-24 340	-16 956	-17 732
		-137 318	-139 186	-116 220	-117 091
Bruttoresultat	10	21 956	17 773	15 035	13 547
<i>Centrala administrations- och försäljningskostnader</i>					
	3	-2 193	-1 515	-3 035	-2 362
Rörelseresultat		19 763	16 258	12 000	11 185
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	7	160	165	2 342	2 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 792	-10 124	-7 178	-9 453
		-7 632	-9 959	-4 836	-7 090
Resultat efter finansiella poster		12 131	6 299	7 164	4 095
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
	9	0	0	0	0
Resultat före skatt		12 131	6 299	7 164	4 095
<i>Skatt på årets resultat</i>					
	11	0	0	0	0
Årets resultat		12 131	6 299	7 164	4 095



Under 2020 avslutar vi med tredje etappen av fasadrenoveringarna vid Tunnelplan i kvarteret Orren.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2019-12-31	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2019-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	18	0	18
		0	18	0	18
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	840 745	845 625	611 987	623 609
	14	3 769	3 829	1 316	1 132
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	6 146	10 178	5 905	5 859
		850 660	859 632	619 208	630 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	87 000	87 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	240	240	160	160
		240	240	192 060	192 560
Summa anläggningstillgångar		850 900	859 872	811 268	823 160
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 223	5 276	855	2 233
Fordringar hos koncernföretag		0	0	8 057	3 758
Övriga fordringar		2 479	6 476	1 599	1 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 234	1 252	1 129	1 172
		4 936	13 004	11 640	8 508
<i>Kassa och bank</i>					
Summa omsättningstillgångar		42 070	31 241	28 529	15 450
SUMMA TILLGÅNGAR		892 970	891 113	839 797	838 610

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2019-12-31	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2019-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital - koncern</i>					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 245		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		111 708	99 831		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		249 708	237 576		
<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				107 374	103 278
Årets resultat				7 164	4 095
				114 538	107 373
				252 283	245 118
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
	19				
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	20	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		589 291	604 085	545 341	557 735
		589 291	604 085	545 341	557 735
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		15 918	15 918	13 018	13 018
Leverantörsskulder		12 375	12 216	10 493	7 543
Övriga skulder		982	1 014	982	1 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 496	20 104	17 680	14 182
		53 771	49 252	42 173	35 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	892 970	891 113	839 797	838 610



*Vi skapar ett trygghetsboende
i centrala Hälledal.
Inflyttning skall ske i maj 2020
efter att lägenheterna
nu renoverats.*



Vi hämtar alltmer av vår energi från solen!

”Miljömässigt innebär det att vi inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ ska fortsätta vårt arbete med att bli fossilfria samt att minska vår energianvändning med 30 procent fram till 2030. Under 2019 investerade vi bl a i en bergvärmeanläggning i Hälledal och installerade solpaneler på Koltrastens gruppboende. Under 2020 kommer vi att installera solceller på kvarteret Lingonet på Brännavägen.”

Göran Albertsson, VD Härnösandshus



Solpaneler på Tjäderns gruppboende.



En större installation för solenergi på Koltrastvägen.



Gådeå Strand med solpaneler på taket.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2019-01-01 -2019-12-31	Koncernen 2018-01-01 -2018-12-31	Moderbolaget 2019-01-01 -2019-12-31	Moderbolaget 2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	19 763	16 258	12 000	11 185
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	24 606 44 369	24 443 40 701	17 018 29 018	17 835 29 020
Erlagd ränta	-7 792	-10 124	-7 178	-9 453
Erhållen ränta	160	165	2 342	2 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 737	30 742	24 182	21 930
Förändring av rörelsefordringar	8 068	-8 142	-3 132	7 736
Förändring av rörelseskulder	4 519	-11 803	6 416	-9 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 324	10 797	27 466	19 741
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 634	-21 049	-6 626	-17 045
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	1 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 634	-21 049	-5 626	-17 045
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	56 025	46 000	56 025	46 000
Amortering av skuld	-70 818	-51 598	-68 418	-48 698
Erhållen amortering	0	0	500	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 793	-5 598	-11 893	-2 198
Årets kassaflöde	18 897	-15 850	9 947	498
Likvida medel vid årets början	18 237	34 087	6 942	6 444
Likvida medel vid årets slut	37 134	18 237	16 889	6 942



Bildhuggaren på Hovsgatan 58.

Noter

NOT 1
Redovisningsprinciper m.m.

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

Förvaltningsfastigheter
Per bokslutstillfället har en individuell prövning av varje fastighet gjorts för att bedöma om det finns indikationer som tyder på att bolagets fastigheter har ett nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 4,5-7 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsikriga nettointäkter, driftskostnader och underhållskostnader legat. Justering har gjorts på fastigheter där framtida intäkter och kostnader bedömts avvika väsentligt från årets utfall. Kalkylräntan har bestämts utifrån en bedömd marknadsmässig upplåningsränta med tillägg för en riskfaktor baserad på vad som bedömts rimligt för fastigheter på orten samt fastighetens skick och belägenhet.

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

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

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

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

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

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

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

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

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.
Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.
Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.
Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 251 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 20,6 Mkr, där det bokföringsmässiga värdet understiger det skattemässiga. Då bolaget inte bedömt det som sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottsavdraget redovisats i årets bokslut. Inte heller har någon uppskjuten skattefordran avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

Noter

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Finansiella instrument

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

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

Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kapital efter skatt

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

Avkastning på totalt kapital

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

Medelantalet anställda

Totalt antal arbetade timmar dividerat med normal arbetstid.

NOT 2

Anställda och personalkostnader

	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	10	10	0	0
Män	20	21	0	0
Summa	30	31	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

	1 277	1 194	0	0
Övriga anställda, ersättning	13 710	13 953	0	0
Soc kostnader exkl pensionskostn	4 315	4 424	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	291	274	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 021	1 072	0	0
Summa	20 614	20 917	0	0

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

VD:s uppsägningstid är arton månader från företagets sida och sex månader från VD:s sida. VD har rätt till månadslön under hela uppsägningstiden, men avräkning ska göras om inkomster erhålls från annan anställning eller som uppdragstagare under uppsägningstiden.

Företagsledningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Styrelsen</i>				
Kvinnor	40 %	20 %	40 %	20 %
Män	60 %	80 %	60 %	80 %

VD och övriga ledande befattningshavare

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

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	5,1%	3,5%
Långtidssjukfrånv (mer än 60 dagar)	63,7%	21,2%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,6%	2,2%
Sjukfrånvaro män	7,0%	4,1%

Uppdelning i åldersgrupper

<i>- 29 år</i>	4,2%	6,2%
<i>30-49 år</i>	1,4%	2,4%
<i>50- år</i>	7,3%	3,6%

NOT 3

Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>EY (Ernst & Young AB)</i>				
Revisionsuppdraget	97	95	77	76

Noter

NOT 4

Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	113 430	110 762	111 311	108 667
Lokaler	39 530	38 237	17 978	17 818
Övrigt	8 723	7 788	5 597	5 469
	161 683	156 787	134 886	131 954
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-2 084	-1 606	-1 691	-1 570
Lokaler	-3 369	-873	-3 251	-859
Övrigt	-972	-1 040	-943	-1 010
Lämnade rabatter	-857	-907	-821	-889
	154 401	152 361	128 180	127 626

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2020	17	8	0
2021	33	29	33
2022	39	12	0
2023	5	22	67
Övriga	6	29	0
	100	100	100

Moderföretaget		
Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
8	14	0
34	47	33
50	10	0
8	10	67
0	19	0
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	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetskötsel och städning	-31 048	-32 993	-27 541	-29 088
Taxebundna kostnader	-19 097	-18 276	-17 755	-16 999
Uppvärmning	-15 665	-16 057	-14 309	-14 560
Lokal administration	-7 478	-7 901	-5 905	-6 397
Övriga driftskostnader	-4 043	-4 138	-3 633	-3 416
	-77 330	-79 365	-69 144	-70 460

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	0	-18	0	-18
Förvaltningsfastigheter	-23 909	-23 682	-16 565	-17 317
Inventarier, verktyg och installationer	-697	-743	-453	-499
	-24 606	-24 443	-17 018	-17 835

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion

	2019	2018	2019	2018
Fastighetskostnader	-24 544	-24 340	-16 956	-17 732
Administrationskostnader	-62	-103	-62	-103
	-24 606	-24 443	-17 018	-17 835

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga ränteintäkter	160	165	155	163
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 187	2 200
	160	165	2 342	2 363

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga räntekostnader	-7 792	-10 124	-7 178	-9 453
	-7 792	-10 124	-7 178	-9 453

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2019	2018
Erhållit/Lämnat koncernbidrag	0	0
	0	0

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	26 %	25 %	27 %	26 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	28 %	28 %	16 %	18 %

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	0	0	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats	-	-	-	-
-----------------------------------	---	---	---	---

Avstämning av effektiv skattesats				
-----------------------------------	--	--	--	--

Redovisat resultat före skatt	12 131	6 299	7 164	4 095
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	2 596	1 386	1 533	901

Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 260	4 814	3 545	3 414
Ej avdragsgill nedskrivning	0	396	0	396
Övriga ej avdragsgilla kostnader	14	14	39	10
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-2 522	-1 309	-862	-513
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 348	-5 301	-4 255	-4 208
Redovisad skatt	0	0	0	0

Effektiv skattesats	-	-	-	-
---------------------	---	---	---	---

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 070	-4 052	-3 745	-3 727
Årets avskrivningar	0	-18	0	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 357 289	1 283 276	1 048 819	1 010 562
Årets anskaffningar	14 374	16 679	5 607	16 679
Försäljningar/utrangeringar	0	0	-1 000	0
Omklassificeringar	4 655	57 334	336	21 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 318	1 357 289	1 053 762	1 048 819
Ingående avskrivningar	-313 711	-291 830	-242 258	-226 741
Årets avskrivningar	-23 909	-21 881	-16 565	-15 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 620	-313 711	-258 823	-242 258
Ingående nedskrivningar	-197 953	-196 153	-182 952	-181 152
Årets nedskrivningar	0	-1 800	0	-1 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående redovisat värde	840 745	845 625	611 987	623 609
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	840 745	845 625	611 987	623 609
Verkligt värde	1 366 623	1 336 173	1 080 005	1 079 160

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 4,5-7 procent. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

NOT 14

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 892	32 879	23 425	23 412
Årets anskaffningar	637	13	637	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 529	32 892	24 062	23 425
Ingående avskrivningar	-29 063	-28 320	-22 293	-21 794
Årets avskrivningar	-697	-743	-453	-499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 760	-29 063	-22 746	-22 293
Utgående redovisat värde	3 769	3 829	1 316	1 132

Noter

NOT 15
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 842	67 819	10 523	31 748
Årets anskaffningar	623	4 357	382	353
Omklassificeringar	-4 655	-57 334	-336	-21 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 810	14 842	10 569	10 523
Ingående nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	6 146	10 178	5 905	5 859

NOT 16
Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående redovisat värde	104 900	104 900

Specifikation av andelar i koncernföretag

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

NOT 17
Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

NOT 18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	71	340	71	340
Förutbetalda hyreskostnader	313	308	313	308
Förutbetalda försäkringspremier	405	307	338	240
Övriga interimsfordringar	445	297	407	284
	1 234	1 252	1 129	1 172

Noter

NOT 19
Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	63 672	63 672	52 072	52 072
	63 672	63 672	52 072	52 072
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	525 619	540 413	493 269	505 663
	525 619	540 413	493 269	505 663

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2019-12-31. Moderföretagets lån till kreditinstitut förfaller enligt nedanstående tabell. En överenskommelse har inte träffats om att skulden kommer refinansieras långfristigt. Det finns emellertid inget idag som tyder på att så inte kommer ske.

År	Belopp (tkr)
Löpande	5 900
2020	93 200
2021	147 850
2022	84 526
2023	102 318
2024	124 565
	558 359

NOT 20
Skulder till koncernföretag, koncernkonto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 397	1 473	1 397	1 473
Upplupna sociala avgifter	935	987	935	987
Upplupna räntekostnader	322	292	279	244
Förutbetalda hyresintäkter	18 475	17 227	11 796	11 378
Övriga interimsskulder	3 367	125	3 273	100
	24 496	20 104	17 680	14 182

NOT 22
Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 23
Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiåtagande	277	265	277	265
	277	265	277	265

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Noter

NOT 24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	107 373 640
Årets resultat	7 164 087
	114 537 727

disponeras så att	114 537 727
i ny räkning överföres	114 537 727

NOT 25

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Underskrifter

Härnösand den 25 februari 2020


Carl-Fredrik Edgren
Ordförande


Annette Nordin


Catrina Behnström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-08


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
EY&Y AB


Karl-Einar Björner


Tomas Frejro


Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och 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 koncern redovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Härnösandshus för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och provar 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 8 mars 2020


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Nr	Fastighet	Vardeår	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	J land 1:114	1985	14		14							764	136		7
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 328		34
032	Plinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	209	13	46
033	Bågen1/Pilen1	1980	187	*	11	95	66	12	3			11 823	1 183	20	79
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	1 912	22	135
142	Orren 10	1980	69		12	32	24			1		4 560	368	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				83	6 659	902	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	21	32	4	2				58	3 496	15	39	
333	Vågmannen 13	1992	56	5	48	3					53	3 646	823	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 153		29
342	Sländan 38o39	1979	94	*	40	37	17					5 241	709	8	75
344	Värlöken 12	1992	24		18	6						706	259		8
361	Kappelsberg 1:4, 1:11	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	93
375	Stenhammar 1:77 - 1	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 -	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			17
Summa			1 796	439	739	467	136	7	4	4	410	115 464	15 012	530	1065



Brandsoldaten är ett av våra Plusboenden. Hovsgatan 20 och 22A-C.



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