

Årsredovisning 2017



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.



Tillsammans med Hemab och kommunen har vi driftsatt 6 nya laddstationer för elfordon.

FRAMSIDAN:

På vårt Fyrenhus gör konstnären Elina Metso en muralmålning. Det arrangeras tillsammans med Härnösands fria kulturförening och GraffitiFrämjandet i Härnösand och färdigställs under 2018.

Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Storgatan 41/Vågmannen	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 98,4%
- Gådeå Strand har färdigställts och 26 nya lägenheter var inflyttningsklara i augusti
- Nybyggnation av två nya gruppboenden med sammanlagt 12 nya lägenheter har påbörjats på Koltrastvägen och Tjädervägen
- Ombyggnationen av estetiska programmets lokaler till 28 nya lägenheter på Vågmannen 14 har påbörjats 2017 och är inflyttningsklara mars/april 2018
- Första etappen av Härnösandshus regnbågs-kvarter har färdigställts
- Bostadshyrorna ökade med 0,61% under året
- Bolagets soliditet uppgår till 28,5%
- Sex stycken laddningsstationer för elbilar har monterats och driftsatts på fyra fastigheter

Året i sammandrag	2017	2016	2015
Antal lägenheter	1 758	1 733	1 737
Lägenhetsyta	113 524m ²	112 160m ²	112 555 m ²
Lokalyta	17 702m ²	17 704 m ²	19 511m ²
Medeltalet anställda	30	29	32
Hyresintäkter, tkr	123 255	125 843	125 648
Balansomslutning, tkr	847 138	852 151	813 974
Soliditet	28,5%	27,7%	28,5%
Årets resultat	4 665 tkr	4 318 tkr	2 276 tkr



Det finns planer och skisser för att bygga nya bostadshus på Kristinagatan (t v), Torsvik (ovan) och på Tulegatan (t h).



Förvaltningsberättelse

2017 har varit ett gynnsamt år för fastighetsbranschen med hög efterfrågan på bostäder och ett lågt ränteläge. Härnösandshus kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi.

Härnösandshus växer, vi har under 2017 färdigställt vårt nya plusboende på Gådeå Strand och påbörjat byggnationen av nya lägenheter i kvarteret Vågmannen på Storgatan och på Stenhammarområdet.

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 har aldrig varit så stort som nu. Efterfrågan är stor på framför allt små lägenheter. Bristen på bostäder har inneburit att Härnösandshus under 2017 har producerat eller håller på att producera närmare 70 nya lägenheter. Vi får gå tillbaka till början av 1990-talet för att hitta motsvarande takt i nyproduktionen.

Det är väldigt roligt! I augusti färdigställde vi 26 nya lägenheter vid Gådeå Strand, ett stenkast från centrum och med Gådeå park och havet som närmaste grannar. Under våren kommer vi att flytta in i de nya bostäderna i kvarteret Vågmannen och på Stenhammarområdet.

Parallellt med den pågående nyproduktionen pågår ett aktivt planeringsarbete tillsammans med Samhällsförvaltningen för att möjliggöra fler nya bostäder. I dagsläget arbetar vi aktivt med att ändra detaljplanen på tre fastigheter, vid Kristinagatan, på Torsviksområdet samt vid Thulegatan. Detaljplanen på Torsvik och på Kristinagatan är ute på s k samråd och en ny detaljplan beräknas vara klar efter sommaren 2018.

Här skapar Härnösandshus möjlighet för ett 60-tal nya lägenheter.

Det är fler än Härnösandshus som bygger nya bostäder i Härnösand. Samtidigt som vi håller på att färdigställa våra lägenheter på Vågmannen och Stenhammarområdet byggs nya bostadsrätter och parhus/radhus. Sammanlagt byggs drygt 40 nya bostäder. Dessutom finns färdiga detaljplaner som möjliggör ytterligare närmare 50 nya bostäder i form av bostadsrätter och villor/radhus.

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

Nöjda kunder

Härnösandshus arbetar för att erbjuda våra kunder ett boende med social trygghet, god miljö, bra service och inflytande över boendet. Vi har under året genomfört en marknadsundersökning bland ett slumpmässigt urval av våra kunder och andra Härnösandsbor.

Resultatet av mätningen är glädjande och visar att Härnösandshus behåller ställningen som det ledande bostadsföretaget i Härnösand. Närmare åtta av tio hyresgäster tycker att Härnösandshus är en mycket bra eller ganska bra hyresvärd.

Undersökningen visar också att kunderna ger våra medarbetare höga betyg överlag och att de är nöjda med sitt bostadsområde och sin lägenhet.

Ekonomi och resultat

Härnösandshus har en stabil ekonomi.

En av framgångsfaktorerna till detta är vårt långsiktiga tänkande. Vi har också en trygg och stabil förvaltning som bidrar till den stabila ekonomin.

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 4,7 Mkr. Bokslutet visar på en bra verksamhet med ett resultat som uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Trots minskad omsättning, till följd av yttringen av fastigheten Riddaren och minskade lokalintäkter från Vågmannen, har Härnösandshus lyckats redovisa ett bättre resultat än föregående år. Resultatet har påverkats positivt av framför allt lägre räntekostnader och minskade kostnader för försäkringskadior. Den stabila uthyrningsgraden under året, med ett relativt lågt hyresbortfall, har inneburit att vi kunnat behålla nivån på vårt planerade underhåll.

Härnösandshus har en stark balansräkning med en soliditet på närmare 28 %. En soliditet som överstiger jämförbara kommunala bostadsaktiebolag.

Vi står väl rustade inför framtiden.

Utveckling och framtid

Härnösandshus 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.

Härnösandshus med dotterföretaget Härnösands kommunfastigheter är en aktiv samhällsbyggare som är med och utvecklar Härnösand till en attraktiv boendeort.

Under det kommande året kommer Härnösands-

hus att införa gratis bredband till alla hyresgäster.

Detta sker i samband med att Härnösandshus byter leverantör av bredband och TV. Genom bytet kommer alla Härnösandshus hyresgäster dessutom att få större valfrihet och högre kvalitet i valet av TV- och bredbandstjänst.

En ny hyressättningsmodell kommer också att införas där syftet är att få till en mer rättvis hyra som motsvarar standarden i boendet. Exempelvis ska två lägenheter med samma planlösning och läge, men där den ena lägenheten har kaklat badrum medan den andra har plastmatta, hyressätts olika.

Modellen har tagits fram av de sju kommunala bostadsföretagen i länet och Hyresgästföreningen.

Under 2017 har vi genomfört en projektering av en ny sporthall på Höglätten. Förhoppningen är att beslut om upphandling och byggnation sker under 2018. Under året kommer vi också att projektera och bygga en ny konstgräsplan på Bondsjöhöjdens IP.

Härnösandshus har väldigt mycket på gång som bidrar till Härnösands utveckling.

2018 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 1 759 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, studentlägenheter och övernattningslägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 408 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.

Härnösandshus har 48 studentlägenheter. Det finns både möblerade och omöblerade studentlägenheter samlade i tre fastigheter. I alla studentlägenheter ingår bredband.

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
Urban Bolander
Karl-Ejnar Björner
Mats Höglund
Catrine Rehnström

Adjungerade ledamöter

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

Suppleanter

Hibo Abdullahi
Ulla Andersson
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 Urban Bolander i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2017-04-04.

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

Härnösandshus äger och förvaltar 185 072 m² fördelat på 1 759 (1 733) lägenheter och 115 (115) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 44 lägenheter och 30 368 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

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

Härnösandshus planerar att till skapa fler lägenheter i Härnösand.

Under 2017 har bolaget färdigställt ett fem-våningshus med 26 nya pluslägenheter vid Gådeå Park. Området, som benämnas Gådeå Strand, ligger naturskönt, ett stenkast från centrum med havet och Gådeå park som närmaste grannar. Lägenheterna var inflyttningsklara i augusti 2017 och samtliga lägenheter är uthyrd.

Ombyggnationen av estetiska programmets verksamhetslokaler till lägenheter i fastigheten Vågmannen 14 har påbörjats under 2017. 28 nya lägenheter mitt i centrum har tillskapats med tyngdpunkt på små lägenheter i form av 1 rok och 2 rok.

Uthyrningsprocessen pågår. Inflyttning beräknas till 1 april 2018.

Bolaget förbereder dessutom för ytterligare bostäder genom att tillsammans med Samhällsförvaltningen ändra detaljplanerna på framför allt två områden, vid Kristinagatan och på Torsviksområdet, så att de möjliggör byggande av bostäder.

Båda detaljplanerna är ute på s.k. samråd.

Under 2017 har Härnösandshus avyttrat fastigheten Stenhammar 1:63. I samband med försäljningen har en reavinst om 0,7 mkr uppstått.

Härnösands kommunfastigheter har under 2017 påbörjat byggnationen av två nya gruppboenden på Koltrastvägen respektive Tjadervägen. Sammanlagt 12 nya lägenheter byggs med beräknad inflyttning i mars respektive maj 2018.

Under 2017 har en förstudie och projektering av en ny sporthall med placering på Höglätten genomförts. Den politiska processen har därefter tagit vid men något beslut om en eventuell byggnation har inte fattats ännu.

Härnösands kommunfastigheter har under året avyttrat fastigheterna Viksjön 3:77 och Fastlandet 2:89. I samband med försäljningarna har en reavinst på 0,9 mkr respektive en reaförlust på 0,3 mkr uppstått.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2017 uppgått till 31,6 mkr (34,8). Årets investeringar uppgick till 45,2 mkr (10,5). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 28,7 mkr och investerat 45,2 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 2,9 mkr men inte gjort några investeringar i fastighetsbeståndet eftersom de pågående investeringarna i de två grupp-bostäderna inte är färdigställda ännu.

Bostadshyror

Hyran för 2017 har höjts med 0,61 %.

Enligt SABO:s statistik har Härnösandshus vid utgången av 2017 den näst lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Under slutet av 2017 avslutades förhandlingarna om 2018 års hyror. Parterna var efter förhandlingarna överens om att hyran för 2018 skall höjas med 0,97 %.

Miljöarbete

Under året har Härnösandshus, tillsammans med Härnösands kommun och Härnösand Energi & Miljö, monterat och driftsatt 6 laddningsstationer för elbilar på fyra fastigheter, Simhallen, Höglätten, Bondsjöhöjdens IP och fastigheten Teologen på Nybrogatan.

Förvaltningsberättelse

Härnösandshus har också genomfört byte till ny energieffektiv fasad- och stolpbelysning på sammanlagt 12 fastigheter. Belysningsprojektet har pågått ett antal år och kommer att avslutas under 2018.

På fastigheten Garvaren 4 har ett energiprojekt genomförts för att reducera uppvärmningskostnaderna och förbättra möjligheterna till att styra och övervaka anläggningen på ett energieffektivt sätt. Energiprojektet färdigställdes i slutet på förra året och beräknas reducera värmeförbrukningen med ca 20 procent årligen.

På Högsåten har Härnösands kommunfastigheter installerat en ny ventilationsanläggning. En åtgärd både för miljön och för de som vistas i lokalerna.

Härnösandshus har också fortsatt arbetet för att uppnå det långsiktiga målet om en fossilfri fordonspark genom att under året köpa in två gasbilar.

Årets resultat
AB Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 6,0 mkr. Ett resultat som överstiger budget och det krav som ägaren framställt i ägardirektivet med ca 2,5 mkr. Resultatet har påverkats positivt av en reavinst i samband med försäljning av fastigheten Stenhammar 1:63.

2017 har varit ett mycket bra år för Härnösandshus. Uthyrningsgraden har under hela året varit god. I princip har bolagets vanliga lägenhetsbestånd varit fullt uthyrt. Bland studentlägenheterna har det däremot funnits vakanser under hela året. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,4 %. Det sammanlagda hyresbortfallet för bostäder är i nivå 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 2,3 mkr.

De sammanlagda driftkostnaderna har ökat något jämfört med föregående år och beror främst på ökade kostnader för fastighetsskötsel, både med egna anställda och köpt fastighetsskötsel.

Härnösandshus sammanlagda reparations- och underhållskostnader har minskat med 1,2 mkr. Det är framför allt kostnaderna för försäkringsrelaterade åtgärder som minskat. Det planerade underhållet är på samma höga nivå som föregående år.

Koncernens resultat för 2017 utvisar en vinst på 7,9 mkr.

Framtidsutsikter
Under 2018 kommer Härnösandshus arbete i huvudsak vara inriktat på att skapa fler bostäder i Härnösand. De 28 nya lägenheterna på Vågmannen kommer att färdigställas med inflyttning den 1 april.

Förutom de konkreta byggprojekten arbetar Härnösandshus tillsammans med Samhällsförvaltningen med att färdigställa de pågående detaljplaneändringarna på Torsvik och vid Kristinagatan.

Härnösands kommunfastigheter kommer under 2018 att färdigställa byggandet av de två nya grupp-bostäderna med sammanlagt 12 nya lägenheter. En förstudie avseende en ny konstgräsplan på Bondsjöhöjdens IP kommer under första halvåret att genomföras tillsammans med Samhällsförvaltningen.



Under 2017 blev det inflyttning i de 26 nya lägenheterna i Gådeå Strands Plusboende.

Flerårsöversikt

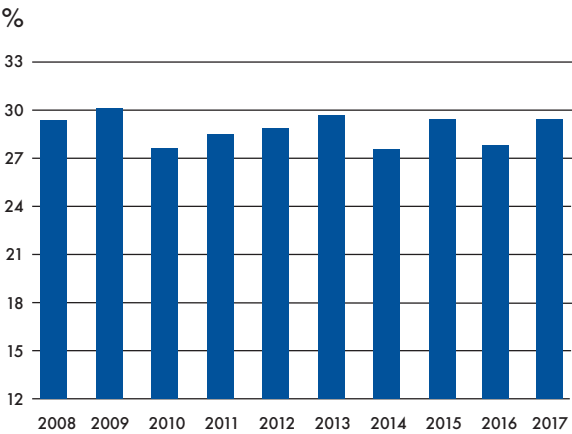
Koncernen	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	146 318	148 608	148 715	142 981
Resultat efter fin poster	7 862	6 156	3 290	2 726
Balansomslutning	902 214	878 327	838 745	843 885
Soliditet	25,6%	25,4%	25,9%	25,4%
Avkastning på totalt kapital	2,2%	2,3%	2,3%	2,5%
Avkastning på eget kapital efter skatt	3,5%	2,8%	1,5%	1,3%
Medelantal anställda	30	29	32	31

Moderföretaget	2017	2016	2015	2014
Hyresintäkter	123 255	125 843	125 648	124 493
Resultat efter fin poster	4 665	4 318	4 276	3 935
Balansomslutning	847 138	852 151	813 974	825 520
Soliditet	28,5%	27,7%	28,5%	27,8%
Avkastning på totalt kapital	1,9%	2,1%	2,4%	2,7%
Avkastning på eget kapital efter skatt	2,0%	1,8%	1,0%	0,9%
Medelantal anställda	30	29	32	31

Förändring av eget kapital (tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Koncernen			
Ingående balans 2017-01-01	127 500	10 245	85 669
Årets resultat	0	0	7 863
Utgående balans 2017-12-31	127 500	10 245	93 532

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	127 500	10 245	94 296	4 318	236 359
Överföring resultat föregående år	0	0	4 318	-4 318	0
Årets resultat	0	0	0	4 665	4 665
Utgående balans 2017-12-31	127 500	10 245	98 614	4 665	241 024

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)	
Balanserat resultat	98 613 751
Årets resultat	4 665 116
	103 278 867
disponeras så att i ny räkning överföres	103 278 867
	103 278 867

Personal

Utveckling

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljö-området i enlighet med AFS 2001 och OHSAS 18001.

En viktig del 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. utbildningsplaner. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Under året har ett antal utbildningar genomförts inom ramen för vårt verksamhetssystem avseende miljö, arbetsmiljö och kvalitet. I början av året gick all personal en utbildning för att bli bättre på att hantera stress i arbetet. Utbildningen genomfördes i samarbete med företagshälsovården Feelgood.

Alla chefer har också genomgått en utbildning för att på ett tlfredsställande sätt hantera de nya krav som ställs på arbetsgivaren rörande de praktiska arbetsmiljöarbetet.

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 all fastighetspersonal genomgått en utbildning i taksäkerhet. Nyanställda fastighetsskötare som saknat utbildning i "praktiskt elarbete" och brand-larmsutbildning har kompletterat med dessa utbildningar.

Under 2017 har Härnösandshus fördubblat utbildningskostnaderna jämfört med 2016.

All personal genomgår vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal om 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 medarebetare som är friska och som trivs på jobbet.

Sjukfrånvaro

Viktiga faktorer för att begränsa sjukfrånvaron är delaktighet och ansvar i det dagliga arbetet, kombinerat med friskvård och förebyggande arbete. Härnösandshus uppmuntrar personalen att motionera och ger därför medarbetarna möjlighet att välja bland simhallens alla träningsaktiviteteter. För den som vill träna på andra anläggningar bidrar företaget till ett träningskort.

Personalen har också möjlighet att få massage i förebyggande syfte samt besök hos naprapat när behov finns i stället för att kosta samma sjuk-skrivningar kan uppstå. Utöver detta kan företaget bidra vid medverkan i olika motionstävlingar.

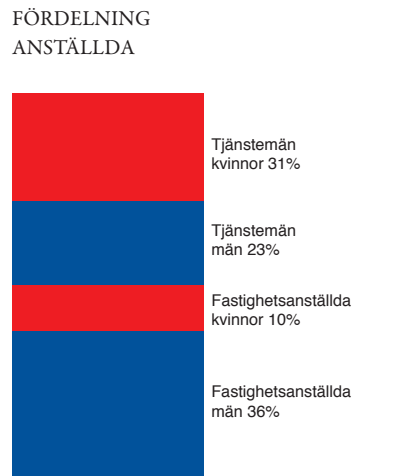
Under 2017 har den totala sjukfrånvaron ökat från 1,84 % till 2,35 %. Det är första gången sedan 2013 som sjukfrånvaron ökar jämfört med föregående år. Den främsta anledningen till att sjukfrånvaron ökar något är att långtidsjukfrånvaron har ökat jämfört med föregående år.

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

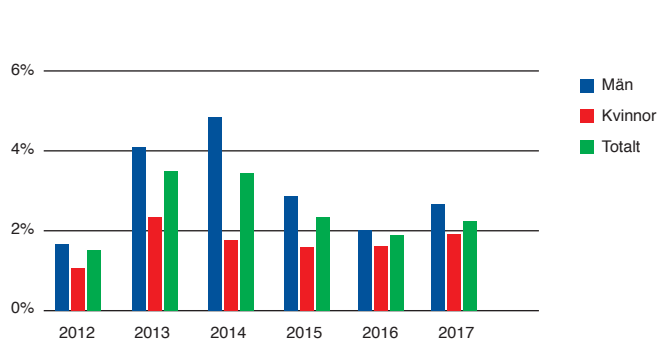
Framtida rekrytering

Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus är hög, 51 år. Över hälften av medarbetarna är över 50 år. Under de kommande fem åren beräknas 9 personer lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

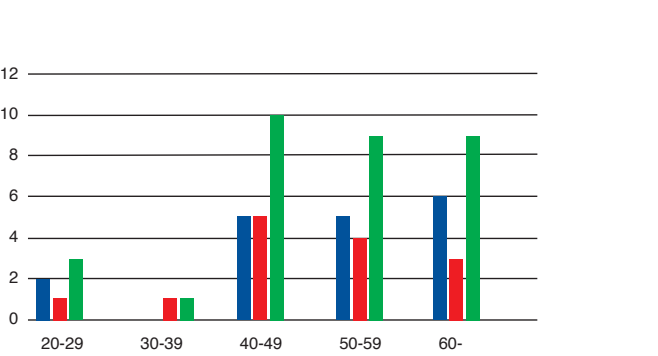
En prioriterad arbetsuppgift under kommande åren är således att ersättningsrekrytera medarbetare i samband med pensionsavgångar och samtidigt fortsätta att rekrytera yngre medarbetare för att sänka medelåldern ytterligare. En blandning av yngre och äldre medarbetare är bra både ur ett kompetensperspektiv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



SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



Ekonomisk redovisning

Skuldförvaltning

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 15,4 mkr.

Räntebidrag

Under 2017 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 573,4 Mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 585,3 Mkr. Låneskulden har minskat med närmare 12 mkr trots den pågående investeringen i ombyggnationen av fastigheten Vågmannen 14.

Lånens ränteförfallotidpunkter

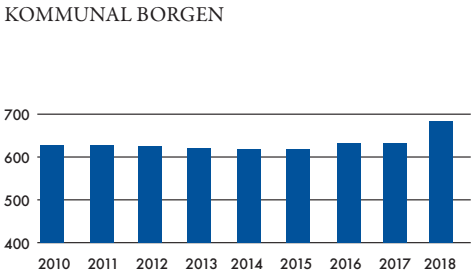
År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	47,9	8,4%	2
2018	74,3	13,0%	4
2019	106,8	18,6%	5
2020	97,4	17,0%	4
2021	154,7	27,0%	5
2022	65,1	11,4%	3
2023	27,2	4,7%	1
	573,4	100,0%	24

Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 2 år och 6 mån vilket överensstämmer med företagets finanspolicy som anger att räntebindningstiden skall vara mellan 1 till 3 år. Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 1,50 %, vilket är 0,43 % 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.

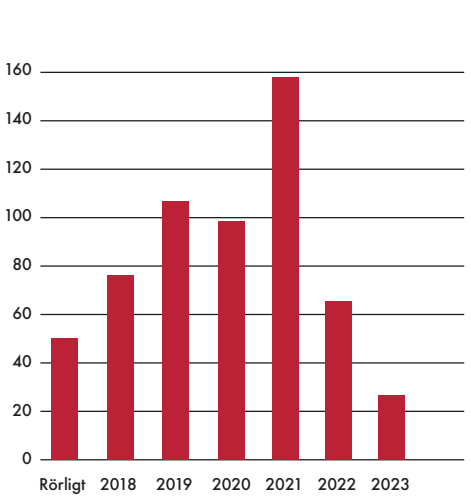
Låneportföljens sammansättning

Huvuddelen av fastighetslånen, 84 %, är upptagna hos Kommuninvest där Härnösands kommun med dotterbolag varit medlem sedan 1993.

Andelen lån hos Kommuninvest har ökat jämfört med föregående årsskifte.



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 2017 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 0,61 %. Vid förhandlingar om 2018 års hyror fastställdes hyresökningen till 0,97 %. 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 ± 1,06 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 2017 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna var oförändrade. För 2018 kommer hyrorna att höjas med 1,7 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 varit fortsatt lågt under 2017 och vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 1,65 %. Befolkningsökningen har avtagit men efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framför allt på små lägenheter, 1 rok och 2 rok. Uthyrningsgraden har under hela året legat på en stabil hög nivå. Vid årets början uppgick uthyrningsgraden till 98,9 % och vid slutet av året uppgick den till 98,4 %. Uthyrningsgraden för vanliga lägenheter har varit väldigt bra och uppgick vid årsskiftet till 99,6 % och motsvarade endast 6 st. vakanta lägenheter. För Härnösandshus studentlägenheter är däremot uthyrningsgraden betydligt lägre. Söktrycket på Härnösandshus lägenheter är högt och kötiden beräknas till ca 15 månader. Detta har inneburit att Härnösandshus i dagsläget tillskapar fler bostäder. En nybyggnation av 26 nya lägenheter

vid Gädeå Park har färdigställs under året. Härnösandshus har också påbörjat ombyggnationen av estetiska programmets verksamhetslokaler till 28 nya lägenheter. Inflyttning beräknas till april 2018.

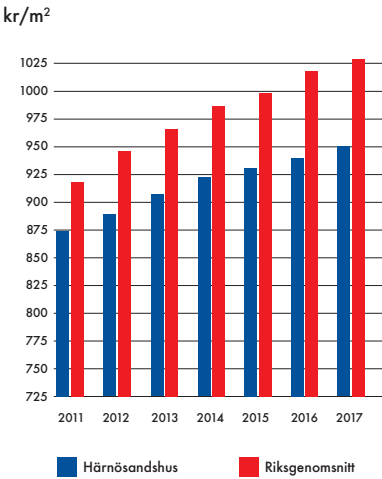
Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 44 %. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på resultatet i bolaget. 2017 har varit ett varmare år än ett s k "normalt år". I och med detta och till följd av att Härnösandshus genomfört energibesparande projekt har de taxebundna kostnaderna minskat med 0,6 mkr. Besparingen kan i huvudsak hänföras till uppvärmningskostnader (fjärrvärme) och el. En förändring av mediakostnaderna med 5 % medför knappt ± 1,6 Mkr. Prisförändringen för de taxebundna kostnaderna under 2018 beräknas öka med ca 3 %.

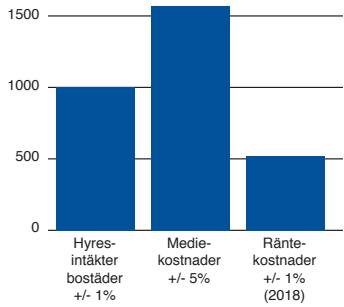
Räntekostnader

Den kostnadspost som tidigare har haft enskilt störst inverkan på resultatet är räntekostnaderna. Till följd av det sjunkande ränteläget har dock uppvärmningskostnaderna större påverkan på resultatet än kapitalkostnaderna. Räntekostnaderna 2017 är ca 2,3 mkr lägre än utfallet föregående år och beror på lägre räntekostnader i samband med omläggning av lån. Under 2018 beräknas räntekostnaderna reduceras med ytterligare 0,9 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: 2018 ± 0,54 Mkr 2019 ± 1,08 Mkr 2020 ± 0,97 Mkr En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,7 mkr på resultatet.

JÄMFÖRELSE HYRESNIVÅER



RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyresintäkter	4	146 318	148 608	123 255	125 843
Övriga rörelseintäkter		7 735	7 741	4 963	6 187
		154 053	156 349	128 218	132 030
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2, 5	-74 505	-74 219	-65 888	-65 097
Underhållskostnader		-32 178	-34 879	-29 222	-30 163
Fastighetskatt		-2 307	-2 330	-2 006	-2 032
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-25 098	-24 355	-16 181	-17 994
		-134 088	-135 783	-113 297	-115 286
Bruttoresultat	10	19 965	20 566	14 921	16 744
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3	-738	-748	-1 544	-1 425
Rörelseresultat		19 227	19 818	13 377	15 319
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	7	149	135	2 362	2 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 514	-13 797	-11 074	-13 358
		-11 365	-13 662	-8 712	-11 001
Resultat efter finansiella poster		7 862	6 156	4 665	4 318
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	0
Resultat före skatt		7 862	6 156	4 665	4 318
Skatt på årets resultat	11	0	0	0	0
Årets resultat		7 862	6 156	4 665	4 318

Fastigheterna på Orren, (Tunnelplan 21-32) håller succesivt på att målas i regnbågens färger i syfte att ta ställning för mångfald och tolerans i samhället och att alla är välkomna hos Härnösandshus.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
TILLGÅNGAR					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	18	58	18	58
		18	58	18	58
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	795 293	773 570	602 669	569 392
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 559	4 367	1 618	1 182
Pågående nyanläggningar och förskott	15				
avseende materiella anläggningstillgångar		63 155	24 028	27 084	23 084
		863 007	801 965	631 371	593 658
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	88 000	88 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	240	40	160	40
		240	40	193 060	193 440
Summa anläggningstillgångar		863 265	802 063	824 449	787 156
<i>Omsättningstillgångar</i>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		2 491	9 183	1 669	8 759
Fordringar hos koncernföretag		0	0	11 778	8 946
Övriga fordringar		994	2 038	1 566	1 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 377	4 675	1 232	1 039
		4 862	15 896	16 245	19 763
<i>Kassa och bank</i>					
		34 087	60 368	6 444	45 232
Summa omsättningstillgångar		38 949	76 264	22 689	64 995
SUMMA TILLGÅNGAR		902 214	878 327	847 138	852 151

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
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		93 532	85 669		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		231 277	223 414		
<i>Eget kapital – moderföretag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	25			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat	24			98 614	94 296
Årets resultat				4 665	4 318
				103 279	98 614
				241 024	236 359
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	19				
	20	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		609 143	595 475	560 893	573 075
Skulder till koncernföretag		500	1 500	0	0
		609 643	596 975	560 893	573 075
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		15 958	15 100	12 558	12 200
Leverantörsskulder		23 934	15 396	17 016	13 116
Övriga skulder		1 016	1 181	1 016	1 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	20 186	26 061	14 631	16 220
		61 094	57 738	45 221	42 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	902 214	878 327	847 138	852 151

**Vi har byggt om vår fastighet på Storgatan 41
till 28 toppmoderna och fullutrustade
lägenheter med den bästa tekniken.**

**Mitt i centrum och har gångavstånd till ett
tiotal caféer och restauranger.**

**Läget är centralt med fin innergård med
allmänna uteplatser och boulebana.**

Rökfritt boende.



*Lägenheterna är från 1 rok till
3 rok på 86 kvm med sovloft och
upp till 4,8 m i takhöjd!*

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2017-01-01 -2017-12-31	Koncernen 2016-01-01 -2016-12-31	Moderbolaget 2017-01-01 -2017-12-31	Moderbolaget 2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	19 227	19 818	13 377	15 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	25 224	24 499	16 307	18 125
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 365	-3 956	-746	-3 943
	43 086	40 361	28 938	29 501
Erlagd ränta	-11 514	-13 797	-11 074	-13 358
Erhållen ränta	149	135	2 362	2 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital				
	31 721	26 699	20 226	18 500
Förändring av rörelsefordringar	11 035	-5 974	3 518	-7 530
Förändring av rörelseskulder	2 499	6 765	2 145	6 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 255	27 490	25 889	17 769
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 763	-34 537	-54 634	-30 113
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 902	14 626	1 402	14 613
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-200	0	-120	0
Erhållna investeringsbidrag	0	7 557	0	7 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 061	-12 354	-53 352	-7 943
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	28 000	40 000	0	40 000
Amortering av skuld	-14 475	-13 340	-11 825	-10 940
Erhållen amortering	0	0	500	500
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 525	26 660	-11 325	27 560
Årets kassaflöde	-26 281	41 796	-38 788	37 386
Likvida medel vid årets början	60 368	18 572	45 232	7 846
Likvida medel vid årets slut	34 087	60 368	6 444	45 232



Härnösands kommunfastigheter har under 2017 uppfört två nya gruppboenden på Koltrastvägen respektive Tjädervägen. Sammanlagt 12 nya lägenheter byggs med beräknad inflyttning i mars respektive maj 2018.

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 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 utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränta, royalty och utdelning

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Operationell leasing

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

Koncernen som leasegivare

Operationell leasing

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

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

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.

Noter

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

Skatt

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 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	
	2017	2016	2017	2016
Kvinnor	12	12	0	0
Män	18	17	0	0
Summa	30	29	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 230	1 239	0	0
Övriga anställda, ersättning	13 469	13 245	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 248	4 170	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	265	248	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 215	1 208	0	0
Summa	20 427	20 110	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	
	2017	2016	2017	2016
<u>Styrelsen</u>				
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	2,4%	2,0%
Långtidssjukfrånv.(mer än 60 dagar)	15,7%	0,0%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,8%	1,5%
Sjukfrånvaro män	2,7%	2,0%

Uppdelning i åldersgrupper

- 29 år	3,1%	2,0%
30-49 år	2,3%	0,8%
50- år	2,2%	2,0%

NOT 3

Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>EY (Ernst & Young AB)</i>				
Revisionsuppdraget	95	94	76	61

Noter

NOT 4

Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	105 847	105 715	103 349	102 751
Lokaler	37 192	40 293	18 288	21 423
Övrigt	7 332	7 129	5 172	5 111
	150 371	153 137	126 809	129 285
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-1 305	-952	-1 251	-786
Lokaler	-819	-1 394	-453	-701
Övrigt	-1 041	-1 075	-986	-985
Lämnade rabatter	-888	-1 108	-864	-970
	146 318	148 608	123 255	125 843

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2018	12	20	12
2019	50	14	25
2020	19	17	50
2021	19	14	0
2022	0	5	0
Övriga	0	30	13
	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	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsskötsel och städning	-28 555	-27 152	-25 061	-23 641
Taxebundna kostnader	-17 913	-18 210	-16 524	-16 629
Uppvärmning	-16 512	-17 244	-14 977	-15 462
Lokal administration	-7 391	-7 188	-5 840	-5 668
Övriga driftskostnader	-4 134	-4 425	-3 486	-3 697
	-74 505	-74 219	-65 888	-65 097

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	-40	-42	-40	-41
Förvaltningsfastigheter	-24 466	-23 855	-15 793	-17 738
Inventarier, verktyg och installationer	-718	-602	-474	-346
	-25 224	-24 499	-16 307	-18 125

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion

	2017	2016	2017	2016
Fastighetskostnader	-25 098	-24 355	-16 181	-17 994
Administrationskostnader	-126	-144	-126	-131
	-25 224	-24 499	-16 307	-18 125

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Övriga ränteintäkter	149	135	149	132
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 213	2 225
	149	135	2 362	2 357

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Övriga räntekostnader	-11 514	-13 797	-11 074	-13 358
	-11 514	-13 797	-11 074	-13 358

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	0	0
	0	0

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	25%	23%	26%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	30%	34%	19%	20%

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
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	7 862	6 156	4 665	4 318
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 730	1 354	1 026	950
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 590	4 508	3 188	3 162
Ej avdragsgill nedskrivning	792	740	286	740
Övriga ej avdragsgilla kostnader	17	16	15	14
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 801	-1 347	-530	-882
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 328	-5 269	-3 985	-3 983
Ej skattepliktiga intäkter	0	-2	0	-1
Redovisad skatt	0	0	0	0
Effektiv skattesats	-	-	-	-

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 012	-3 971	-3 687	-3 646
Årets avskrivningar	-40	-41	-40	-41
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 052	-4 012	-3 727	-3 687
Utgående redovisat värde	18	58	18	58

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 251 088	1 252 451	963 016	971 147
Årets anskaffningar	24 339	9 503	24 337	5 079
Försäljningar/utrangeringar	-16 237	-13 210	-877	-13 210
Omklassificeringar	24 086	2 344	24 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 283 276	1 251 088	1 010 562	963 016
Ingående avskrivningar	-274 665	-256 713	-212 472	-200 638
Försäljningar/utrangeringar	3 701	2 560	224	2 560
Årets avskrivningar	-20 866	-20 512	-14 493	-14 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 830	-274 665	-226 741	-212 472
Ingående nedskrivningar	-202 853	-202 853	-181 152	-181 152
Försäljningar/utrangeringar	9 000	0	0	0
Årets nedskrivningar	-2 300	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-196 153	-202 853	-181 152	-181 152
Utgående redovisat värde	795 293	773 570	602 669	569 392
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	795 293	773 570	602 669	569 392
Verkligt värde	1 030 912	985 502	809 916	756 249

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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 491	31 911	23 024	22 686
Årets anskaffningar	911	580	911	580
Försäljningar/utrangeringar	-523	0	-523	-242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 879	32 491	23 412	23 024
Ingående avskrivningar	-28 124	-27 522	-21 841	-21 737
Försäljningar/utrangeringar	522	0	522	242
Årets avskrivningar	-718	-602	-475	-346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 320	-28 124	-21 794	-21 841
Utgående redovisat värde	4 559	4 367	1 618	1 183

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 392	12 839	26 448	9 551
Årets anskaffningar	64 513	24 454	29 386	24 454
Erhållna bidrag	0	-7 557	0	-7 557
Omklassificeringar	-24 086	-2 344	-24 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 819	27 392	31 748	26 448
Ingående nedskrivningar	-3 364	0	-3 364	0
Årets nedskrivningar	-1 300	-3 364	-1 300	-3 364
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-3 364	-4 664	-3 364
Utgående redovisat värde	63 155	24 028	27 084	23 084

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
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
AB Härnösands kommunfastigheter	Org.nr.	Säte		
	556437-7272	Härnösand		

NOT 17

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Årets anskaffningar	200	0	120	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	40	160	40
Utgående redovisat värde	240	40	160	40

NOT 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	71	316	71	61
Förutbetalda hyreskostnader	332	3 630	319	315
Förutbetalda försäkringspremier	373	369	307	303
Övriga interimsfordringar	601	360	535	360
	1 377	4 675	1 232	1 039

Noter

NOT 19

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	500	1 500	0	0
Skulder till kreditinstitut	63 832	60 400	50 232	48 800
	64 332	61 900	50 232	48 800
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	545 311	535 075	510 661	524 275
	545 311	535 075	510 661	524 275

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2017-12-31. 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	6 700
2018	74 340
2019	148 040
2020	97 400
2021	154 650
2022	65 084
2023	27 237
	573 451

NOT 20

Skulder till koncernföretag, koncernkonto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 423	1 363	1 423	1 363
Upplupna sociala avgifter	1 011	841	1 011	841
Upplupna räntekostnader	287	464	236	464
Förutbetalda hyresintäkter	17 239	21 932	11 761	12 152
Övriga interimsskulder	226	1 461	200	1 400
	20 186	26 061	14 631	16 220

NOT 22

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 23

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiätagande	260	267	260	267
	260	267	260	267

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Noter

NOT 24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)	
Balanserat resultat	98 613 751
Årets resultat	4 665 116
	103 278 867

disponeras så att i ny räkning överföres	103 278 867
	103 278 867

NOT 25

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

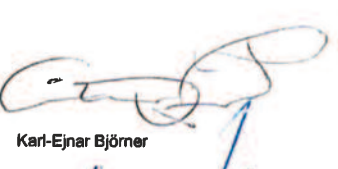
Underskrifter

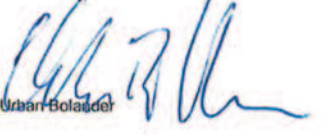
Härnösand den 27 februari 2018


Tomas Frejårb
Ordförande


Mats Höglund


Catrine Rehnström


Karl-Ejnar Björner


Urban Bolander


Göran Albertsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-03-05


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2017.

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 2016 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 yrkes-etiska 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bok-föringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska ange-lägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verk-ställande 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 full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon för-summelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, års-redovisningslagen 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 föran-leda 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 förvalt-ningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka till-kommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min prof-essionella 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 8 mars 2018


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Nr	Fast i ghet	Vär deår	Ant al l gh	Ant al 1: or	Ant al 2: or	Ant al 3: or	Ant al 4: or	Ant al 5: or	Ant al 6: or	AntVar av 7: orsl gh	Yt a l gh	Yt a l okal er	Gar age	Bi l pl a
023	Ä and 1: 114	1985	14		14						764	136		7
031	Spj ut et 1	1986	67	2	62	3				67	3 954	1 568		34
032	Pl i nt en 12	1965	60	9		35	15	1			5 007	209	13	46
033	Bågen1/ Pi l en1	1980	188	12	95	66	12	3			11 823	1 214	20	80
131	Kul l en 1: 32	1978	64	4	27	25	3	1	4		5 254	1 275	22	66
141	Uggl an 1o2	1981	145	76	32	26	11				8 029	1 918	22	135
142	Qr ren 10	1980	69	12	32	24			1		4 560	369	27	46
151	Fast l andet 2: 87	1999	18		4	13	1			18	1 387	76	13	
159	Fast l andet 2: 87	2017	26		8	18				26	1 552			23
161	Mst en 14	1970	101	17	36	48					6 401	152	23	50
171	Gar var en 4	1991	42	6	9	16	11			39	3 496	117	30	4
172	Gar var en 6	1986	6	3	1	2					384	1 284		6
182	Qr gani st en 4	1947	24	16	8						940	130		4
183	Br andsol dat en 8	2008	40	1	23	11	5			40	2 877	183	20	11
185	Bi l dhuggar en 1	1989	36	10	18	4	4			26	1 941	125		28
191	Li ngonet 4	1970	37	10	15	12					2 289	87		37
192	Kapt enen 3	1975	56	12	18	21	5				3 826		29	21
211	Mål ar en 2	1984	3	1	1	1					131			
212	Sadel makar en 9	1985	5	1	1	2	1				316		8	4
213	Svar var en 1	1929	3	1	2						130	31		
214	Sadel makar en 8	1985	4	2	2						182		6	5
215	Ti mmer mannen 9	1982	4			4					331			
216	Sreden 25	1985	6	2	3		1				339			
217	Bokbi ndar en 4	1988	4	4							140	30	9	
303	Tor svi k D o G	1992	90	7	54	17	12			82	6 657	902	109	61
321	Mgi st er n 18	1988	32	15	5	9	3				1 950	62		21
322	Fi skal en 5	1957	17	2		3	12				1 324		4	9
331	Vågmännen 14	1969	17	16				1			741	2 146		
332	Vågmännen 8	1990	59	20	33	4	2			58	3 496	15	39	
333	Vågmännen 13	1992	51	4	44	3				51	3 375	1 123	37	
341	Sol br ännan	1979	52	16	36						2 917	1 143		29
342	Sl ändan 38o39	1979	87	32	38	17					4 967	934	8	75
344	Vår l öken 12	1992	24	18	6						706	259		8
361	Kappel sber g 1: 4	1976	148	43	61	43	1				9 370	243	36	73
371	St enhammar 1: 16	1979	75	10	25	29	10		1		6 011	59	41	74
372	St enhammar 1: 72	1982	41	41							1 579	1 912	14	119
375	St enhammar 1: 71	1985	6				6				740			
376	St enhammar 1: 99	1982	1						1		195			
377	St enhammar 1: 89	1985	1						1		179			
378	St enhammar 1: 16	1990	18				18				2 070			
380	St enhammar 1: 13	1992	17		6	7	4				1 194			18

Summa	1 758	425	719	463	137	6	4	4	407	113 524	17 702	530	1094
-------	-------	-----	-----	-----	-----	---	---	---	-----	---------	--------	-----	------



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