

Årsredovisning 2016



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.



Underjordsbehållare finns nu vid 16 bostadsområden.

Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet.....	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Bondsjoanläggningen klar.....	14-15
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaffödesanalys.....	16
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	17-24
Personal.....	8	Revisionsberättelse.....	25-26
Skuldförvaltning.....	9	Fastighetsinnehav.....	27
Känslighetsanalys.....	10		

Året i korthet

- Uthyrningsgrad vid årets slut 98,9 %
- Bondsjoanläggningen färdigställd
- Nybygget Gädeå Strand har påbörjats. Femvåningshus med 26 st nya Pluslägenheter
- Underjordsbehållare finns nu vid 16 bostadsområden
- Bostadshyrorna ökade med 0,6% under året
- Bolagets soliditet uppgår till 27,7%
- Installationer av laddstolpar till elbilar har påbörjats
- Minskat energianvändningen med 20,1% under 8 år, genom allmännyttans energiutmaning "Skåneinitiativet"

Året i sammandrag	2016	2015	2014
Antal lägenheter	1 733	1 737	1 748
Lägenhetsyta	151 259m ²	150 994 m ²	150 994 m ²
Lokalyta	33 097m ²	37 046 m ²	37 046 m ²
Medeltalet anställda	29	32	31
Hyresintäkter, tkr	125 843	125 648	124 493
Balansomslutning, tkr	852 151	813 974	825 520
Soliditet	27,7%	28,5%	27,8 %
Årets resultat	4 318 tkr	2 276 tkr	1 935 tkr



Laddstolpar för elbilar har installerats på bl a idrottsanläggningarna Högsletten och Simhallen samt vid Härnösand Central.

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

När vi summerar 2016 kan vi konstatera att Härnösandshus åter kan se tillbaka på ett framgångsrikt år med hög uthyrningsgrad och en stabil ekonomi.

Verksamheten är expansiv med pågående nyproduktion och planer på ytterligare nya lägenheter. Vi har under 2016 också fortsatt vårt kraftfulla underhållsarbete.

Härnösandshus har under 2016 också lyckats med det långsiktiga målet att minska sin energianvändning med 20 procent mellan åren 2007 och 2016. Det innebär att Härnösandshus är ett av de företag i Sverige som energieffektiviserat mest inom ramen för de allmännyttiga företagens energiutmaning ”Skåneinitiativet”.

Ett framgångsrikt år har möjliggjorts genom kompetenta och engagerade medarbetare som dag och natt, såväl vardag som helg, genomför ett fantasiskt arbete för bolagets och kundernas bästa.

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit!

Bostadsmarknaden i Härnösand

För fjärde året i rad ökar invånarantalet i Härnösand.

Den växande befolkningen ställer krav på fler bostäder. Aldrig tidigare har så många stått i kö för en lägenhet hos Härnösandshus. Bristen på bostäder innebär att Härnösandshus fokus på att skapa nya bostäder blir än mer viktigt.

Under 2017 planerar Härnösandshus med dotterbolag att producera närmare 70 nya lägenheter. Vid Gädeå park färdigställs under sommaren 2017 ett femvåningshus med 26 nya lägenheter, ett stenkast från centrum med havet och parken som närmaste grannar. Två veckor efter lansering hade kontrakt tecknats på samtliga lägenheter vilket är ett tydligt exempel på att det är stor efterfrågan på nya bostäder. Vi är väldigt glada över det gensvar vi fått från Härnösandsborna på vårt nybygge!

Under första kvartalet 2017 kommer Härnösandshus också att börja ombyggnationen av estetiska programmets lokaler på Storgatan till 28 nya lägenheter. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning i mars 2018. Här planerar vi att i huvudsak bygga mindre lägenheter för att möta den stora efterfrågan som finns för denna typ av lägenheter.

Slutligen bygger vi 12 nya gruppboistäder i två fastigheter på Stenhammar.

Samtidigt som vi bygger nya lägenheter skapar vi förutsättningar för att bygga nya lägenheter även i

framtiden. Tillsammans med Samhällsförvaltningen arbetar vi med att ändra detaljplanerna på sammanlagt fem intressanta områden i Härnösand. De mest intressanta områdena är Torsvik och Kronholmen mot bakgrund av dess läge intill resecentrum.

Övriga områden är Svanen vid Gädeåvägen, ett parkområde vid Kristinagatan och vid Artillerigatan.

Det är oerhört viktigt för bostadsmarknadens utveckling att vi har detaljplanelagd mark att bygga på. Här har vi och Samhällsförvaltningen en viktig uppgift framför oss.

Även bostadsrättsmarknaden är het i Härnösand. Under vintern har vi kunnat läsa om att Härnösand hade den tredje största prisökningen på bostadsrätter i landet under 2016. Det finns säkert flera faktorer som ligger till grund för den stora prisuppgången och ett för litet utbud av tillgängliga bostadsrätter är sannolikt ett av dem. Det är därför glädjande att det också är ett flertal bostadsrättsprojekt på gång.

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

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 4,3 Mkr. Bokslutet visar på en bra verksamhet med ett resultat som uppfyller ägarens krav och förväntningar.

Resultatet har påverkats positivt av framför allt högre intäkter och lägre räntekostnader men även av en reavinst från försäljning av en fastighet. Den stabila uthyrningsgraden under året med ett lågt hyresbortfall har inneburit att vi kunnat öka vårt planerade underhåll i år igen. Härnösandshus har under 2016 genomfört den största underhållsinsatsen någonsin.

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.

Även om vårt fokus under 2016 till stora delar handlat om att skapa förutsättningar för fler bostäder, har vi fortsatt vårt arbete tillsammans med Samhällsförvaltningen att förbättra förutsättningarna för ett aktivt friluftsliv och idrottsliv i Härnösand.

Vi har under 2016 exempelvis färdigställt uppbyggnaden och omvandlingen av Bondsjöhöjdens idrottsplats. Vi har också genomfört en förstudie rörande en ny idrottshall på Höglätten. Arbetet kommer att fortsätta under 2017 med projektering och framtagande av kalkyl inför beslut i Samhällsnämnden.

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

2017 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 1 733 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, studentlägenheter och övernattningslägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 383 st och är belägna i 8 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. Vid årsskiftet 2015 lämnade Härnösandshus studentboendet på Hovsjorden. En fastighet som bolaget hyrt sedan 2007 och bedrivit uthyrning av studentlägenheter. Till följd av det minskande behovet av studentlägenheter i Härnösand har Härnösandshus utnyttjat möjligheten att säga upp hyresavtalet.

I flera av företagens bostadsområden finns övernattningslägenheter som hyresgästerna kan hyra när de får besök av släkt och vänner. Under 2015 och 2016 har dock bolaget byggt om ett antal övernattningslägenheter till vanliga lägenheter p g a ökad efterfrågan på lägenheter.

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
Zinab Fekre Kamal
Annette Nordin
Torbjörn Leek
Martin Neldén
Samtliga styrelseledamöter och suppleanter är bosatta i Härnösand.

Revisorer

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

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnköldsvik, 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 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2016-04-26.

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 188 040 m² fördelat på 1 733 (1 737) lägenheter och 115 (116) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 58 lägenheter och 31 097 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Befolkningen i Härnösand ökar. Av detta följer en ökad efterfrågan på bostäder och framför allt hyreslägenheter. Härnösandshus planerar att till skapa fler lägenheter i Härnösand.

Under 2016 har bolaget påbörjat nybyggnationen av ett femvåningshus med 26 nya pluslägenheter vid Gädeå park. Området, som kommer att benämnas Gädeå Strand, ligger naturskönt, ett stenkast från centrum med havet och Gädeå park som närmaste grannar. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning 1 september 2017 och samt-

liga lägenheter är uthyrda.

Härnösandshus har under 2016 också genomfört en förstudie och en projektering inför en ombyggnation av estetiska programmets lokaler till lägenheter i fastigheten Vågmannen 14. Avsikten är att bygga 28 nya lägenheter mitt i centrum och en entreprenör beräknas vara upphandlad i mitten av mars 2017 då Härnösands kommun lämnar lokalerna.

Härnösandshus förbereder dessutom för ytterligare bostäder genom att tillsammans med Samhällsförvaltningen ändra detaljplanerna på fem områden så att de möjliggör byggande av bostäder.

Under 2016 har Härnösandshus avyttrat fastigheten Riddaren 3. I samband med försäljningen har en reavinst om 3,9 mkr uppstått.

Under 2016 har Härnösandshus också fortsatt investeringen i s.k. underjordsbehållare som påbörjades under förra året. Sammanlagt har 16 stycken underjordsbehållare installerats på 7 fastigheter.

Härnösands kommunfastigheter har under våren 2016 färdigställt etapp 2 vid Bondsjöanläggningen som bl a omfattar rivning av gamla byggnader, ett nytt pistmaskinsgarage, en ny speakerbyggnad och nya parkeringsplatser samt övriga markåtgärder.

Härnösands kommunfastigheter har under 2016 också genomfört en ombyggnation av lilla scenen på Härnösands teater. Nya stolar har monterats med tillhörande el- och teknikinstallationer, ytskikt har underhållits och tillgängligheten för rörelsehindrade har förbättrats.

En projektering av två nya gruppboenden med sammanlagt 12 nya lägenheter har genomförts under 2016. Upphandling av byggentreprenör har också genomförts och byggentreprenaden beräknas pågå under hela 2017 med ett beräknat färdigställande under första kvartalet 2018.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2016 uppgått till 34,8 mkr (31,1). Årets investeringar uppgick till 10,5 mkr (21,8). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 29,9 mkr och investerat 3,9 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 4,8 mkr och gjort investeringar för sammanlagt 9,7 mkr.

Bostadshyror

Hyran för 2016 har höjts med 0,60 %.

Enligt SABO:s statistik har Härnösandshus vid utgången av 2016 den näst lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Under slutet av 2016 avslutades förhandlingarna om 2017 års hyror. Parterna var efter förhandlingarna överens om att hyran för 2017 skall höjas med 0,61 %.

Förvaltningsberättelse

Miljöarbete

Ett antal underjordsbehållare har installerats. Sammanlagt 16 stycken underjordsbehållare har installerats på 7 olika fastigheter.

På fastigheten Tunnbindaren 4, Teatern, har ett energiprojekt genomförts för att reducera uppvärmningskostnaderna och förbättra möjligheterna till att styra och övervaka anläggningen på ett energieffektivt sätt. Energiprojektet som färdigställdes i slutet på förra året har varit lyckosamt och Härnösands kommunfastigheter har lyckats reducera värmeförbrukningen med 55 %.

Härnösandshus har under året installerat ny energieffektiv belysning på fastigheten Bågen-Pilen där byte av motorvärmare också genomförts.

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

Slutligen har det kommungemensamma projektet att installera laddstolpar för elbilar påbörjats.

Vid årets slut har Härnösandshuskoncernen installerat laddstolpar på idrottsanläggningarna Högsåten och Simhallen.

Årets resultat

AB Härnösandshus redovisar ett positivt resultat

före bokslutsdispositioner på 4,3 mkr. Ett resultat som överstiger budget och det krav som ägaren framställt i ägardirektivet med ca 3,8 mkr. Resultatet har påverkats positivt av en reavinst i samband med försäljning av fastigheten Riddaren 3.

2016 har varit ett mycket bra år för Härnösandshus. Uthyrningsgraden har under hela året varit väldigt hög. I princip har bolagets vanliga lägenhetsbestånd varit fullt uthyrt. Bland studentlägenheterna har det däremot funnits vakanser i perioder under hela året. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 98,9 %. 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 1,2 mkr.

De sammanlagda driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Det är framför allt kostnaderna för hyrda lokaler som minskat i och med att Härnösandshus lämnat de studentlägenheter som bolaget hyrt av annan fastighetsägare på Hovsjorden.

Härnösandshus sammanlagda underhållskostnader har ökat med 3,3 mkr, varav det plane-

rade underhållet med 2,3 mkr jämfört med föregående år.

Koncernens resultat för 2016 utvisar en vinst på 6,2 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2017 kommer Härnösandshus arbete i huvudsak vara inriktat på att skapa fler bostäder i Härnösand. Byggnationen av det nya flerfamiljs-huset invid Gådeå Park kommer att färdigställas under sommaren och arbetet med att bygga nya lägenheter på Vågmannen kommer att påbörjas under början av året.

Förutom de konkreta byggprojekten arbetar Härnösandshus tillsammans med Samhällsförvaltningen för att skapa fler byggbara tomter genom detaljplaneändringar, bl a på fastigheterna vid Torsvik, Kronholmen, Artillerigatan (Uggjan), Gådeåvägen (Svanen) och vid Kristinagatan.

Härnösands kommunfastigheter kommer under 2017 att bygga två nya gruppboenden med sammanlagt 12 nya lägenheter. En förstudie avseende en ny idrottsbana kommer också att genomföras under året tillsammans med Samhällsförvaltningen.



Lilla scenen på Härnösands teater har renoverats med nya stolar, nya el- och teknikininstallationer, uppfräschade ytskikt och tillgängligheten för rörelsehindrade har förbättrats.

Flerårsöversikt

Koncernen	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	148 608	148 715	142 981	139 567
Resultat efter fin poster	6 156	3 290	2 726	893
Balansomslutning	878 327	838 745	843 885	833 990
Soliditet	25,4%	25,9%	25,4%	25,3%
Avkastning på totalt kapital	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%
Avkastning på eget kapital efter skatt	2,8%	1,5%	1,3%	0,4%
Medelantal anställda	29	32	31	31

Moderföretaget

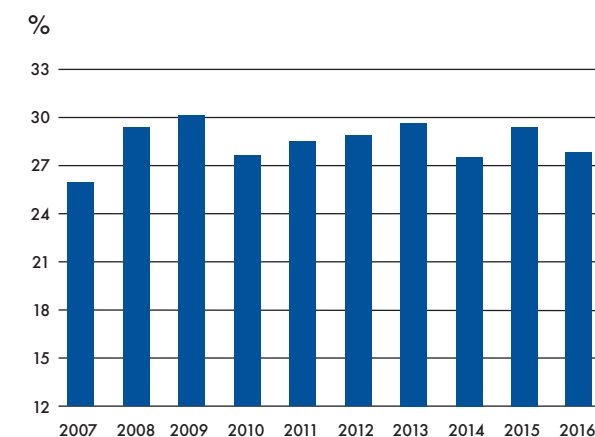
Hysesintäkter	125 843	125 648	124 493	122 455
Resultat efter fin poster	4 318	4 276	3 935	4 376
Balansomslutning	852 151	813 974	825 520	834 039
Soliditet	27,7%	28,5%	27,8%	27,3%
Avkastning på totalt kapital	2,1%	2,4%	2,7%	2,9%
Avkastning på eget kapital efter skatt	1,8%	1,0%	0,9%	0,4%
Medelantal anställda	29	32	31	31

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.	
Ingående balans 2016-01-01	127 500	10 245	79 513	
Årets resultat	0	0	6 156	
Utgående balans 2016-12-31	127 500	10 245	85 669	

Moderföretaget	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2016-01-01	127 500	10 245	92 020	2 276	232 041
Överföring resultat föregående år	0	0	2 276	-2 276	0
Årets resultat	0	0	0	4 318	4 318
Utgående balans 2016-12-31	127 500	10 245	94 296	4 318	236 359

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	94 295 875
Årets resultat	4 317 876
98 613 751	
disponeras så att i ny räkning överföres	98 613 751
98 613 751	

Personal

Utveckling

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet 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. Ingen större gemensam utbildning har genomförts under året utan de utbildningar som genomförts har skett för enskilda medarbetare eller grupper av medarbetare. Bl a har alla medarbetare på vår kundtjänst genomgått en utbildning i "multitasking". Fastighetspersonalen har också genomgått ämnes specifika utbildningar, bland annat har all personal genomgått en utbildning i ventilationsteknik.

I början av 2017 kommer all personal att genomgå en utbildning för att bli bättre på att hantera stress i arbetet.

Utbildningen genomförs i samarbete med företagshälsovården. Alla chefer kommer också att genomgå en utbildning för att på ett tillfredsställande sätt hantera de nya krav som ställs på arbetsgivaren rörande det praktiska arbetsmiljöarbetet.

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,

har inte redovisats ännu då undersökningarna pågår.

Sjukfrånvaro

Viktiga faktorer för att begränsa sjukfrånvaron är delaktighet och ansvar i det dagliga arbetet, kombinerat med friskvård och förebyggande arbete. Härnösandshus uppmanar personalen att motivera och ger därför medarbetarna möjlighet att välja bland simhallens alla träningsaktiviteter. 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 sjukskrivningar kan uppstå. Utöver detta kan företaget bidra vid medverkan i olika motionstävlingar.

Friskvårdssatsningen i kombination med det målmedvetna arbetet att göra medarbetarna delaktiga har varit lyckosam och bidragit till att sjukfrånvaron är relativt låg. Den totala sjukfrånvaron har minskat även under 2016 och uppgick till 1,8 %. Sjukfrånvaron sjönk även under 2015 och uppgick då till 3,4 %. Minskningen under 2016 är relativt stor och beror till största delen på att ingen medarbetare varit långtidssjukskriven under 2016.

Den totala sjukfrånvaron är betydligt högre för män än för kvinnor. Den procentuella minskningen av sjukfrånvaron är dock störst för männen. Sjukfrånvaron är högst bland de medarbetare som är 50 år eller äldre.

Framtida rekrytering

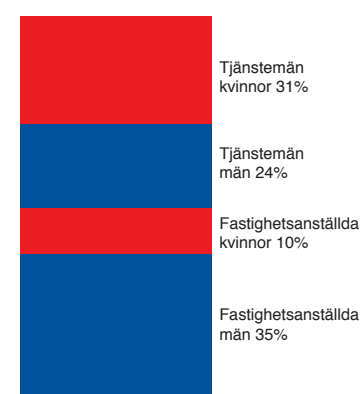
Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus är hög, 50 år. Medelåldern har successivt minskat till följd av att bolaget är inne i en förnyingsprocess där äldre medarbetare lämnar företaget med pension

och nya medarbetare rekryteras. Under 2016 har tre tjänstemän lämnat företaget med pension och en ny fastighetsskötare har anställts.

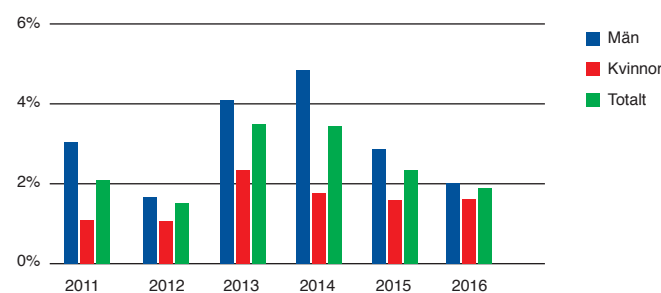
Fortfarande är dock 58 % av företagets anställda över 50 år. Under de kommande fem åren beräknas 9 personer lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

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.

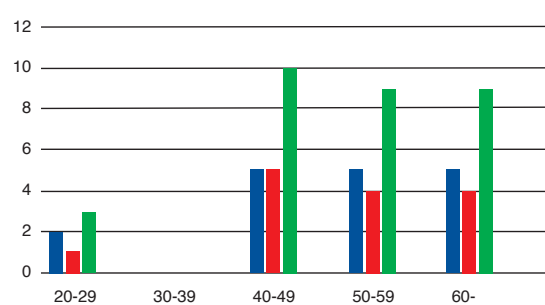
FÖRDELNING ANSTÄLLDA



SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



Skuldförvaltning

Räntebidrag

Under 2016 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 585,3 Mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 556,2 Mkr. Låneskulden har således ökat med knappt 30 mkr till följd av investeringen i fastigheten vid Gädeå Strand.

Lånens ränteförfalltidpunkter

År	Skuld mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	49,1	8,4%	3
2017	93,8	16,0%	3
2018	75,7	12,9%	4
2019	109,1	18,6%	5
2020	99,5	17,0%	4
2021	158,1	27,0%	5
Totalt	585,3	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 2016/2017 till 1,93 %, vilket är 0,42 % lägre jämfört med motsvarande tid föregående år.

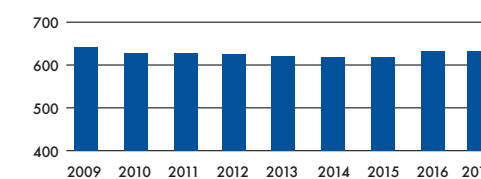
Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har bundits till en lägre ränta än tidigare.

Lånportföljens sammansättning

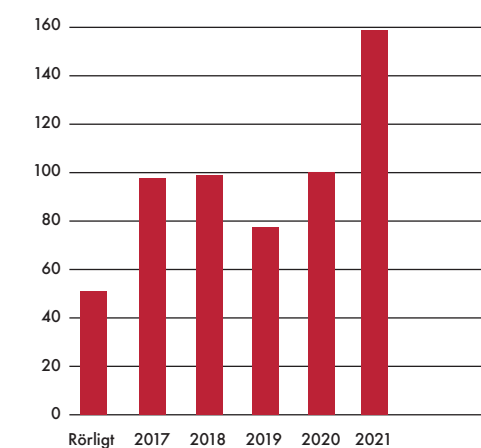
Huvuddelen av fastighetslånen, 84 %, är upptagna hos Kommuninvest där Härnösands kommun med dotterbolag varit medlem sedan 1993.

Andelen lån hos Kommuninvest har ökat jämfört föregående årsskifte.

KOMMUNAL BORGEN



LÅNENS FÖRFALLOTIDPUNKTER



LÅNEPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING



Den övergripande målsättningen med Härnösandshus finanspolicy är att uppnå bästa möjliga finansnetto med minsta möjliga risk. Finansverksamheten bedrivs på ett effektivt och säkert sätt utan spekulativa inslag så att en betryggande säkerhet alltid upprätthålls.

Året som gått

Den svenska ekonomin är stark. Den svenska BNP-tillväxten har sedan en tid tillbaka, med stöd av en expansiv penningpolitik, med låga räntor, varit stark. BNP bedöms växa med 3,4 % i år enligt Riksbanken.

De kommande åren, med en tillväxt som är snabbare än normalt väntas resursutnyttjandet stiga ytterligare. Det är framför allt befolkningsutvecklingen som driver på den ekonomiska utvecklingen. I början av 2017 passerade vi 10 miljoner invånare i Sverige.

Den snabba befolkningsökningen innebär att investeringsbehoven är stora. Det är framför allt investeringar i offentlig sektor och bostäder som bidrar till tillväxten.

Återhämtningen i omvärlden bedöms enligt Riksbanken bli måttlig och kantad av osäkerhet. Det är framför allt effekterna av Storbritanniens beslut att lämna EU och effekterna av den politik som aviserats av USA:s nyvalde president som är svåra att överblicka.

Trots den starka svenska ekonomin kommer Riksbankens expansiva penningpolitik att bestå i år. Under våren 2018 höjer Riksbanken reporäntan, vilket enligt marknadsbedömare blir startskottet på en gradvis och försiktig normalisering av räntenivåerna i Sverige.

Det finns mot bakgrund av detta goda förutsättningar för en gynnsam skuldförvaltning under 2017.

Under 2016 har Härnösandshus omsatt lån för 161 mkr. Tack vare de låga marknadsräntorna har bolaget lyckats binda räntorna på nivåer mellan 0,51 -0,95 % beroende på när under året lånet omsatts. Räntan har bundits på fem år i samtliga fall.

Härnösandshus kommer under 2017 att omsätta 4 lån på sammanlagt 93 mkr.

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har minskat mellan åren 2007-2009 för att därefter ligga på samma nivå under flera år. Under 2016 har borgenstaket ökat till 632 mkr på grund av de nyinvesteringar som planeras i ett nytt bostadshus vid Gädeå park och till omvandlingen av verksamhetslokalerna till bostäder vid fastigheten Vägmannen 14.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 54,2 mkr.

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 2016 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 0,60 %. Vid förhandlingar om 2017 års hyror fastställdes hyresökningen till 0,61 %.

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 ± 1,02 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 2016 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna var oförändrade.

För 2017 kommer hyrorna att höjas något.

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 2016 och vakansgraden uppgick vid årsskiftet till 1,10 %. Befolkningen har ökat i Härnösands kommun för fjärde året i rad vilket naturligtvis inverkat positivt på uthyrningsgraden. Ett antal lägenheter hyrs ut till Migrationsverket för deras verksamhet. Samtidigt finns ett antal anläggningsboenden runt om i kommunen. Många av de som tidigare bott på dessa anläggningsboenden väljer att söka bostad hos Härnösandshus när det är dags att söka eget boende.

Uthyrningsgraden har under hela året legat på en stabil hög nivå. Vid årets början uppgick uthyrningsgraden till 99,4 % och vid slutet av året uppgick den till 98,9 %.

Söktrycket på Härnösandshus lägenheter är högt och kötiden beräknas till 12-15 månader. Detta har inneburit att Härnösandshus i dagsläget tillskapar fler bostäder. En nybyggnation av 26 nya lägenheter vid Gådeå Park.

Där beräknas inflyttning ske den 1 september 2017. Härnösandshus kommer också att bygga om estetiska programmets verksamhetslokaler till 28 nya lägenheter. Byggstart planeras till mars 2017.

Under 2016 har Härnösandshus avyttrat fastigheten Riddaren 3. En fastighet med 19 lägenheter och ett antal verksamhetslokaler, bl a en restauranglokal och en större butiklokal. Genom försäljningen minskar Härnösandshus risken för vakanser

då framför allt restauranglokalen har varit outhyrd under lång tid.

Härnösandshuskoncernen har i sitt bestånd ett antal fastigheter som innehåller restauranglokaler. Genom avyttringen minskar koncernens totala exponering mot restauranglokaler.

Vid årsskiftet 2015/2016 lämnade Härnösandshus de lägenheter som hyrts av Hemfosa sedan slutet av 2007 på fastigheten Hovsjorden. 32 studentlägenheter avvecklades som en anpassning till nya marknadsförutsättningar med färre studenter till följd av att Mittuniversitetet valt att lämna Härnösand.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten samt renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, cirka 45 %. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på resultatet i bolaget.

2016 har varit ett varmare år än ett s k "normalt år". Kostnaden för de taxebundna kostnaderna har dock varit högre än föregående år som var ännu varmare än 2016.

En förändring av mediakostnaderna med 5 % medför ± 1,6 Mkr.

Prisförändringen för de taxebundna kostnaderna under 2017 beräknas bli små. Bl a kommer ingen prishöjning att ske avseende fjärrvärmekostnaderna.

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.

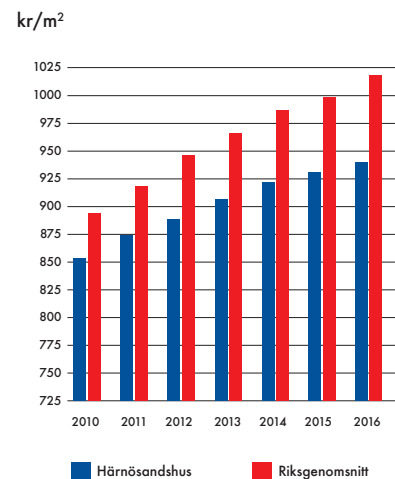
Det är dock fortfarande av största vikt att bolaget uppnår lägsta möjliga räntekostnader till minsta möjliga risk.

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:

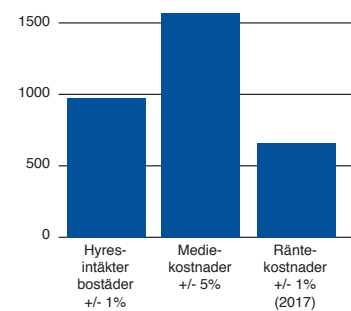
2017 ± 0,67 Mkr
2018 ± 0,76 Mkr
2019 ± 1,09 Mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,8 mkr på resultatet.

JÄMFÖRELSE HYRESNIVÅER



RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hyresintäkter	4	148 608	148 715	125 843	125 648
Övriga rörelseintäkter		7 741	3 839	6 187	2 753
		156 349	152 554	132 030	128 401
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftkostnader	2, 5	-74 219	-73 149	-65 097	-64 840
Underhållskostnader		-34 879	-31 072	-30 163	-26 637
Fastighetskatt		-2 330	-2 213	-2 032	-1 895
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-24 355	-23 302	-17 994	-14 376
		-135 783	-129 736	-115 286	-107 748
Bruttoresultat		20 566	22 818	16 744	20 653
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3	-748	-3 710	-1 425	-4 120
Rörelseresultat		19 818	19 108	15 319	16 533
Resultat från finansiella poster					
Övr. ränteintäkter och liknande resultatposter	7	135	152	2 357	3 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 797	-15 970	-13 358	-15 533
		-13 662	-15 818	-11 001	-12 257
Resultat efter finansiella poster		6 156	3 290	4 318	4 276
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	-2 000
Resultat före skatt		6 156	3 290	4 318	2 276
Skatt på årets resultat	11	0	0	0	0
Årets resultat		6 156	3 290	4 318	2 276

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	58	99	58	99
		58	99	58	99
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	773 570	792 885	569 392	589 357
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 367	4 389	1 182	949
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	24 028	12 839	23 084	9 551
		801 965	810 113	593 658	599 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	88 500	89 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40	40	40
		40	40	193 440	193 940
Summa anläggningstillgångar		802 063	810 252	787 156	793 896
<i>Omsättningstillgångar</i>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		9 183	585	8 759	408
Fordringar hos koncernföretag		0	0	8 946	9 156
Övriga fordringar		2 038	3 919	1 019	1 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 675	5 417	1 039	1 634
		15 896	9 921	19 763	12 232
<i>Kassa och bank</i>		60 368	18 572	45 232	7 846
Summa omsättningstillgångar		76 264	28 493	64 995	20 078
SUMMA TILLGÅNGAR		878 327	838 745	852 151	813 974

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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		85 669	79 513		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		223 414	217 258		
<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			94 296	92 020
Årets resultat				4 318	2 276
				98 614	94 296
				236 359	232 041
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	300	0	0
		200	300	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
<i>Skulder till koncernföretag, koncernkonto</i>					
Skulder till kreditinstitut	19			0	0
Skulder till koncernföretag	20	0	0	0	0
		595 475	570 835	573 075	545 535
		1 500	2 500	0	0
		596 975	573 335	573 075	545 535
<i>Kortfristiga skulder</i>					
<i>Skulder till kreditinstitut</i>					
Leverantörsskulder		15 100	12 080	12 200	10 680
Övriga skulder		15 396	10 091	13 116	7 683
Övriga skulder		1 181	924	1 181	924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	26 061	24 757	16 220	17 111
		57 738	47 852	42 717	36 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	878 327	838 745	852 151	813 974



Samtliga lägenheter har nu fått varsin kostnadsfri brandfilt.

Härnösands kommunfastigheter har under våren 2016 färdigställt etapp 2 vid Bondsjöanläggningen som bl a omfattar rivning av gamla byggnader, ett nytt pistmaskinsgarage, en ny speakerbyggnad och nya parkeringsplatser samt övriga markåtgärder.



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	19 818	19 108	15 319	16 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	24 499	23 621	18 125	14 656
Förändring av avsättningar	-100	0	0	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 956	0	-3 943	0
	40 261	42 729	29 501	31 189
Erlagd ränta	-13 797	-15 970	-13 358	-15 533
Erhållen ränta	135	152	2 357	3 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 599	26 911	18 500	18 932
Förändring av rörelsefordringar	-5 974	957	-7 530	-1 685
Förändring av rörelseskulder	6 865	-9 397	4 799	-4 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 490	18 471	15 769	13 156
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 537	-18 566	-30 113	-7 558
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	14 626	0	14 613	0
Erhållna investeringsbidrag	7 557	0	7 557	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 354	-18 566	-7 943	-7 558
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	40 000	33 000	40 000	20 000
Amortering av skuld	-13 340	-32 030	-10 940	-29 730
Erhållen amortering	0	0	500	500
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 660	970	29 560	-11 230
Årets kassaflöde	41 796	875	37 386	-5 632
Likvida medel vid årets början	18 572	17 699	7 846	13 478
Likvida medel vid årets slut	60 368	18 572	45 232	7 846



Flerfamiljshuset Gådeå Strand kommer att färdigställas under sensommaren 2017.

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 6-7%. Till grund för driftsnetton har faktiska 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 marknadsränta 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 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:

Immateriella anläggningstillgångar
Nyttjanderätt 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter
Stomme 75-100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m. 30-80 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m. 25-50 år
Yttre yttskikt; fasader, yttertak m.m. 25-80 år
Inre yttskikt, 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 252,5 Mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 31 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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutningen. 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

Medelantalet anställda	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Kvinnor	12	13	0	0
Män	17	19	0	0
Summa	29	32	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 239	1 141	0	0
Övriga anställda, ersättning	13 245	13 503	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 170	4 219	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	248	234	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 208	1 104	0	0
Summa	20 110	20 201	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

Styrelsen	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
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	2,0%	2,3%
Långtidssjukfrånv.(mer än 60 dagar)	0,0%	0,4%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,5%	1,5%
Sjukfrånvaro män	2,0%	2,8%

Uppdelning i åldersgrupper

- 29 år	2,0%	3,2%
30-49 år	0,8%	0,8%
50- år	2,0%	2,9%

NOT 3

Arvode till revisorer

EY (Ernst & Young AB) Revisionsuppdraget	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
	94	88	61	66

Noter

NOT 4

Hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Bostäder	105 715	105 800	102 751	102 179
Lokaler	40 293	40 340	21 423	22 017
Övrigt	7 129	7 379	5 111	5 348
	153 137	153 519	129 285	129 544
Avgår outhyrt				
Bostäder	-952	-1 307	-786	-1 042
Lokaler	-1 394	-1 266	-701	-827
Övrigt	-1 075	-1 049	-985	-956
Lämnade rabatter	-1 108	-1 182	-970	-1 071
	148 608	148 715	125 843	125 648

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderföretaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2017	28		15	10	13	0
2018	28		24	40	43	0
2019	33		18	40	9	67
2020	5		11	10	22	33
Övriga	6		32	0	13	0
	100		100	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 5

Driftkostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetskötsel och städning	-27 152	-25 549	-23 641	-23 117
Taxebundna kostnader	-18 210	-18 231	-16 629	-16 532
Uppvärmning	-17 244	-16 841	-15 462	-14 798
Lokal administration	-7 188	-7 181	-5 668	-5 681
Övriga driftkostnader	-4 425	-5 347	-3 697	-4 712
	-74 219	-73 149	-65 097	-64 840

NOT 6

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Nyttjanderätt	-42	-72	-41	-72
Förvaltningsfastigheter	-23 855	-22 790	-17 738	-14 109
Inventarier, verktyg och installationer	-602	-759	-346	-475
	-24 499	-23 621	-18 125	-14 656

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion

	2016	2015	2016	2015
Fastighetskostnader	-24 355	-23 302	-17 994	-14 376
Administrationskostnader	-144	-319	-131	-280
	-24 499	-23 621	-18 125	-14 656

Noter

NOT 7

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga ränteintäkter	135	152	132	144
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 225	3 132
	135	152	2 357	3 276

NOT 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga räntekostnader	-13 797	-15 970	-13 358	-15 533
	-13 797	-15 970	-13 358	-15 533

NOT 9

Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	0	-2 000
	0	-2 000

NOT 10

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	23%	22%	24%	22%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	34%	33%	20%	20%

NOT 11

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	0	0	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

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

Avstämning av effektiv skattesats

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	6 156	3 290	4 318	2 276
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 354	724	950	501
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 508	4 486	3 162	3 104
Ej avdragsgill nedskrivning	740	528	740	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	16	24	14	24
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 347	-509	-882	344
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 269	-5 251	-3 983	-3 972
Ej skattepliktiga intäkter	-2	-2	-1	-1
Redovisad skatt	0	0	0	0
Effektiv skattesats	0%	0%	0%	0%

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-3 971	-3 898	-3 646	-3 573
Årets avskrivningar	-41	-73	-41	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 012	-3 971	-3 687	-3 646
Utgående redovisat värde	58	99	58	99

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 252 451	1 230 480	971 147	964 137
Årets anskaffningar	9 503	14 317	5 079	7 010
Försäljningar/utrangeringar	-13 210	0	-13 210	0
Omklassificeringar	2 344	7 654	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 251 088	1 252 451	963 016	971 147
Ingående avskrivningar	-256 713	-236 323	-200 638	-186 529
Försäljningar/utrangeringar	2 560	0	2 560	0
Årets avskrivningar	-20 512	-20 390	-14 394	-14 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 665	-256 713	-212 472	-200 638
Ingående nedskrivningar	-202 853	-200 453	-181 152	-181 152
Årets nedskrivningar	0	-2 400	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-202 853	-202 853	-181 152	-181 152
Utgående redovisat värde	773 570	792 885	569 392	589 357
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	773 570	792 885	569 392	589 357
Verkligt värde	985 502	976 505	756 249	729 888

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 6-7%. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

NOT 14

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 911	31 550	22 686	22 325
Årets anskaffningar	580	361	580	361
Försäljningar/utrangeringar	0	0	-242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 491	31 911	23 024	22 686
Ingående avskrivningar	-27 522	-26 763	-21 737	-21 262
Försäljningar/utrangeringar	0	0	242	0
Årets avskrivningar	-602	-759	-346	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 124	-27 522	-21 841	-21 737
Utgående redovisat värde	4 367	4 389	1 183	949

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 839	16 605	9 551	9 364
Årets anskaffningar	24 454	3 888	24 454	187
Erhållna bidrag	-7 557	0	-7 557	0
Omklassificeringar	-2 344	-7 654	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 392	12 839	26 448	9 551
Ingående nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-3 364	0	-3 364	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 364	0	-3 364	0
Utgående redovisat värde	24 028	12 839	23 084	9 551

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående redovisat värde	104 900	104 900

Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%	5 000	104 900	104 900
AB Härnösands kommunfastigheter					556437-7272 Härnösand

NOT 17

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40	40	40
Utgående redovisat värde	40	40	40	40

NOT 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	316	1 793	61	766
Förutbetalda hyreskostnader	3 630	2 891	315	293
Förutbetalda försäkringspremier	369	289	303	223
Övriga interimfordringar	360	444	360	352
Utgående redovisat värde	4 675	5 417	1 039	1 634

Noter

NOT 19

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	1 500	2 500	0	0
Skulder till kreditinstitut	60 400	48 320	48 800	42 720
	61 900	50 820	48 800	42 720
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	535 075	522 515	524 275	502 815
	535 075	522 515	524 275	502 815

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2016-12-31.

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	7 100
2017	93 805
2018	75 680
2019	151 140
2020	99 500
2021	158 050
	585 275

NOT 20

Skulder till koncernföretag, koncernkonto

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 363	1 373	1 363	1 373
Upplupna sociala avgifter	841	941	841	941
Upplupna räntekostnader	464	553	464	515
Förutbetalda hyresintäkter	21 932	19 966	12 152	12 867
Övriga interimsskulder	1 461	1 924	1 400	1 415
	26 061	24 757	16 220	17 111

NOT 22

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0

NOT 23

Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Garantiåtagande	267	253	267	253
	267	253	267	253

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Noter

NOT 24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	94 295 875
Årets resultat	4 317 876
	98 613 751

disponeras så att i ny räkning överföres

98 613 751
98 613 751

NOT 25

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Underskrifter

Härnösand den 28 februari 2017



Tomas Frejariö
Ordförande



Mats Höglund



Cecilia Rahnstöm

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-10



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Karl-Ejnar Björner



Urban Bolander



Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2016.

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 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 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 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 2016 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 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett 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 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 10 mars 2017



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor



Organisten 4 på Kristinagatan uppfördes 1947. Nu vill Härnösandshus bygga nya bostäder i parkområdet alldeles intill.

Nr	Fastighet	Vårdeår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varav Pluslgh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	Bilplats
023	öland 1:114	1985	14		14							764	136		7
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 568		34
032	Pliinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	209	13	46
033	Bågen1/Pilen1	1980	188	12	95	66	12	3				11 823	1 214	20	80
131	Kullen 1:32	1978	64	4	27	25	3	1	4			5 254	1 275	22	66
141	Ugglan 1o2	1981	145	76	32	26	11					8 029	1 918	22	135
142	Orren 10	1980	69	12	32	24				1		4 560	369	27	46
151	Fastlandet 2:87	1999	18		4	13	1				18	1 387	76	13	
161	Masten 14	1970	101	17	36	48						6 401	152	23	50
171	Garvaren 4	1991	42	6	9	16	11				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		28
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	Mälaren 2	1984	3	1	1	1						131			
212	Sadelmakaren 9	1985	5	1	1	2	1					316		8	4
213	Svarvaren 1	1929	3	1	2							130	31		
214	Sadelmakaren 8	1985	4	2	2							182		6	5
215	Timmermannen 9	1982	4			4						331			
216	Smeden 25	1985	6	2	3		1					339			
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				82	6 657	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	Vägmannen 14	1969	17	16				1				741	2 147		
332	Vägmannen 8	1990	59	20	33	4	2				58	3 496	15	39	
333	Vägmannen 13	1992	51	4	44	3					51	3 375	1 123	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 143		29
342	Sländan 38o39	1979	87	32	38	17						4 967	934	8	75
344	Värlöken 12	1992	24	18	6							706	259		8
361	Kappelsberg 1:4, 1:1	1976	148	43	61	43	1					9 370	244	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	119
373	Stenhammar 1:63	1985	1							1		188			
375	Stenhammar 1:77 - 1	1985	6			6						740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 -	1990	18			18						2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			18
Summa			1 733	425	711	445	137	6	4	5	381	112 160	17 704	0 530	1071



 **Härnösandshus**

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