

Årsredovisning 2021



Kort om Härnösandshus

Härnösandshus är Härnösands största bostadsföretag. Vi har sammanlagt runt 1 800 bostadslägenheter och ett antal lokaler. Vårt mål är att erbjuda dig som kund ett attraktivt serviceutbud, social trygghet, god miljö samt inflytande över ditt boende. I alla våra lägenheter finns tillgång till bredband och fiber-TV för den som så önskar. Härnösandshus är trippelcertifierat i kvalitet, miljö och

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



Ett nytt gruppboende byggs i Saltvik.

Innehållsförteckning

Kort om Härnösandshus.....	2	Resultaträkning.....	11
Året i korthet	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	Klimatinitiativet	14
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaflödesanalys.....	15
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	16-23
Personal.....	8	Underskrifter	24
Skuldförvaltning.....	9	Revisionsberättelse.....	25-26
Känslighetsanalys	10	Fastighetsinnehav	27

Året i korthet

- Sex nya lägenheter på Utmarksstigen har färdigställts med inflyttning i september 2021
- Nya lokaler har byggts för Anhörigcenter på Köpmangatan
- Nya lokaler har byggts för Alltid Marknadsbyrå i kvarteret Vågmannen
- Härnö Outdoor har flyttat in i Toppstugan på Vårdkasen
- Infört Huskurage i våra bostäder
- Bostadshyrorna ökade med 1,06% under året
- Uthyrningsgraden vid årets slut 98%
- Bolagets soliditet uppgår till 34,6%

Året i sammandrag	2021	2020	2019
Antal lägenheter	1648	1661	1 796
Lägenhetsyta	107 650m ²	107 830m ²	115 464 m ²
Lokalyta	13 519 m ²	12 705 m ²	15 012 m ²
Medeltalet anställda	32	31	30
Hyresintäkter, tkr	122 468	120 557	128 180
Balansomslutning, tkr	829 169	836 778	839 7970
Soliditet	34,6%	33,4%	30,0%
Årets resultat	7 626 tkr	26 896 tkr	7 164 tkr



Alltid Marknadsbyrå och Anhörigcenter har båda fått nya lokaler på Köpmangatan.

Förvaltningsberättelse

Pandemin, som vi både hoppades och trodde skulle vara över, har under 2021 behållit sitt grepp över oss. Det första halvåret präglades i hög grad av pandemin men under sommaren och hösten minskade smittspridningen och samhället började så smått återgå till det normala. Under slutet av året och i början av 2022 har smittspridningen tyvärr ökat till följd av en ny och mer smittsam variant av viruset.

Härnösandshus verksamhet har varit inriktad på att på ett säkert sätt bedriva en bra verksamhet med god service till våra hyresgäster. Jag vill passa på att tacka våra hyresgäster för det ansvar som alla tagit och den förståelse som visats i och med att allt inte har kunnat ske på det sätt vi varit vana vid.

Jag vill också ge en stor eloge till vår fastighets- och driftpersonal som i dessa tider, på plats i och kring våra bostäder, på ett smittsäkert sätt, levererat en god service till våra kunder.

Pandemi till trots kan vi konstatera att Härnösandshus kan se tillbaka på ett bra år med nöjda kunder, en stabil uthyrningsgrad och en god ekonomi.

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

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit!

Fastighets- och bostadsmarknaden i Härnösand

Fastighetsmarknaden i Härnösand är stark. Det genomförs och planeras för många olika byggprojekt i kommunen de närmaste åren. Det känns oerhört spännande.

I dagsläget håller den gamla riksanstalten på att byggas om för att kunna återöppnas under året. Det planeras och projekteras för destinationshotellet på Kanaludden och för Domstolsverkets nya lokaler på Seminariet vid Kastellgatan samt för Skatteverkets etablering av ett arkiv på Saltviksområdet. Slutligen har vi alldeles nyligen fått höra att Hotell- och restaurangkedjan Rasta vill etablera sig vid Höga-kustenbrons södra brofäste.

Dessa etableringar skapar många värdefulla arbetstillfällen i Härnösand och förhoppningsvis innebär det att det är fler som vill bosätta sig i vår fina kommun.

Det är nödvändigt eftersom befolkningen i Härnösand har minskat något även under 2021 och det har börjat märkas på vår uthyrningsgrad. I slutet

av 2021 kunde vi märka en ökning av antalet outhyrda lägenheter och den främsta anledningen till det bedömer vi vara en vikande befolkning i kommunen. De arbetstillfällen som skapas genom de planerade etableringarna borde kunna vända utvecklingen. Det är jag övertygad om!

Vi på Härnösandshus är också med och bidrar till den positiva utvecklingen på fastighetsmarknaden. Under året har vi byggt sex nya lägenheter genom att vi byggt om en vakant lokal till nya bostäder. Vi har färdigställt byggnationen av en ny förskola på Ångecenter och vi har skapat nya lokaler för Anhörigcenters verksamhet. Vi har slutligen, tillsammans med vår samarbetspartner Westerlinds, skapat nya lokaler för Re Store, Höga Kustens återbruksgalleria.

Ekonomi och resultat

Härnösandshus har en stabil ekonomi.

Bolaget genererar ett stabilt kassaflöde som bidrar till vår starka soliditet. En stark allmännytta med en god ekonomi är viktigt för att möjliggöra investeringar och underhåll i fastighetsbeståndet.

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 7,6 Mkr. Ett resultat som överstiger årets budget. Resultatet har påverkats positivt av ett minskat hyresbortfall på lokaler och lägre reparations- och underhållskostnader. Soliditeten har ökat under året och uppgår till 34,6 procent.

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden.

Utveckling och framtid

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

Under det kommande året kommer vi att fokusera på ett antal utvecklingsprojekt för att göra Härnösand mer attraktivt.

Vi skapar nya bostäder. Under våren beräknas byggandet av 23 nya lägenheter i ett gruppboende på Saltvik starta och projektet ska vara inflyttningsklart i slutet av sommaren 2023. Vi kommer också att bygga 5 nya lägenheter i ett nytt gruppboende i Gänsviksdalen. Det projektet beräknas vara inflyttningsklart hösten 2022.

Vi skapar förutsättningar för en aktiv fritid och

en god skolmiljö för våra ungdomar genom byggandet av en ny idrottshall. Byggandet av idrottshallen beräknas starta under våren och beräknas vara klart under tredje kvartalet 2023.

Vi skapar förutsättningar för en ökad turist- och besöksnäring genom en utveckling av relaxavdelningen på simhallen.

Vi skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum genom en fortsatt utveckling av ”Prismagallerian”. Närmast på tur står en ombyggnad av entré och gemensamma ytor mot Storgatan samt en öppning av en passage genom huset ner mot Köpmangatan.

Vi skapar förutsättningar för en fossilfri verksamhet samt minskad energianvändning med 30 procent fram till 2030. Under kommande år planerar vi bland annat att installera solpaneler på tre fastigheter.

2022 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 1 656 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter och studentlägenheter.

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

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

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

Michael Möller-Christensen, ordförande
Catrine Rehnström
Karl-Ejnar Björner
Tomas Frejaro
Annette Nordin

Adjungerade ledamöter

Josephine Jonsson, arbetstagarrepresentant (Unionen)
Ingemar Wiklund, arbetstagarrepresentant (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleanter

Mats Höglund
Wafaa Abdo
Anders Nordström
Roland Stenberg
Sven Westerlund
Samtliga styrelseledamöter och suppleanter är bosatta i Härnösand.

Revisor

Rikard Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY

Sigfrid Tjärnlund, Härnösand, lekmannarevisor
Lars-Göran Spång, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY
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 Michael Möller-Christensen och Catrine Rehnström i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2021-05-18.

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 178 211 m² fördelat på 1 656 (1 796) lägenheter och 126 (129) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 32 lägenheter och 36 882 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2021 har Härnösandshus byggt om en verksamhetslokal på Utmarksstigen till 6 nya lägenheter. Lägenheterna var inflyttningsklara i oktober 2021 och samtliga lägenheter är uthyrd.

Härnösandshus har i början av året färdigställt ombyggnation av vakanta verksamhetslokaler på Ångecenter till nya förskolelokaler. Ombyggnationen startade under 2020 och färdigställdes i februari 2021.

Vidare har Härnösandshus byggt om vakanta verksamhetslokaler på Köpmangatan till nya lokaler för Anhörigcenters verksamhet. Ombyggnationen färdigställdes i början av december 2021.

Slutligen pågår arbetet med att ta fram ett underlag för att handla upp byggandet av ett nytt gruppboende i verksamhetslokaler i Gänsviksdalen där det tidigare bedrivits daglig verksamhet.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår också. I samarbete med Samhällsförvaltningen pågår arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan.

Härnösands kommunfastigheter har under 2021 byggt nya verksamhetslokaler för en hemtjänstgrupp i fastigheten Rådhuset 4.

Vidare har projektering genomförts för ett nytt gruppboende på Saltvik samt en ny idrottshall på fastlandet. Beslut att genomföra dessa investeringar har fattats i Kommunfullmäktige under hösten 2021 och förfrågningsunderlag har tagits fram som annonserats i slutet av december respektive i slutet av januari. Byggnationerna beräknas starta under våren 2022 och vara färdigställda hösten 2023.

Slutligen har ett omfattande ombyggnadsarbete av taket med tillhörande taksäkerhetsåtgärder genomförts på fastigheten Rådhuset 1.

Under året har Härnösands kommunfastigheter förvärvat 50 procent av aktierna i Härnösand Handel AB. Tillträdet genomfördes i juni och under hösten har arbetet med att bygga om ”Prismagallerian” fortsatt. Bland annat har lokaler för Re Store, en återbruksgalleria, tillskapats och bokhandelns lokaler har byggts om.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2021 uppgått till 34,1 mkr (40,7). Årets investeringar uppgick till 25,3 mkr (43,4). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande: Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 27,7 mkr och investerat 15,2 mkr i fastighetsbeståndet.

Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 6,4 mkr och investerat 10,1 mkr i fastighetsbeståndet.

Bostadshyror

Hyran för perioden 1 april 2021 till 31 mars 2022 har höjts med 1,06 %.

Enligt statistik från Sveriges Allmännytta har Härnösandshus vid utgången av 2021 den näst lägsta genomsnittshyran bland de kommunägda bostadsföretagen i länet och betydligt lägre än genomsnittshyran i riket.

Miljöarbete

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

Förbrukningen av värme har under 2021 minskat med 0,6 procent. Elförbrukningen däremot har ökat med 1,2 procent. Klimatutsläppen av koldioxid från Härnösandshus verksamhet har dock fortsatt att minska. Under 2021 har Co2-utsläppen minskat med 6 procent.

Förvaltningsberättelse

Under 2021 har Härnösandshus genomfört en rad energibesparande åtgärder. På fastigheten Bågen-Pilen har en ny luftvärmepump installerats. På fastigheten Koltrasten planeras för något som benämns ”geo-energi”. I korthet innebär det att en värmepump installeras som ger både värme och kyla från borrhål. Något som Härnösandshus är först med att installera i Härnösand.

Härnösandshus har även installerat s.k. prognosstyrning av värmen på fastigheterna Masten på Parkgatan, Lingonet på Brännavägen och i Gånsviksdalen. Prognosstyrning är ett sätt att utifrån väderprognoser styra så att fastigheterna får rätt mängd värme för att hålla en konstant och önskad inomhustemperatur.

Ett projekt där temperaturen sänks i alla allmänna utrymmen som exempelvis trapphus och källargångar har färdigställts under året.

På fastigheten i Ålandsbro har nya och energisnålare fläktar installerats i befintlig ventilationsanläggning.

Under året har slutligen tre äldre dieslbilar, som förvisso drevs med det miljövänliga HVO-drivmedlet, bytts ut mot en elbil, en gasbil och en ny dieselbil som också drivs med HVO.

Härnösands kommunfastigheter har installerat ett nytt ventilationsaggregat på Höglätten som medför en bättre styrning och minskad energiförbrukning.

Verksamhetens utveckling utifrån ägardirektivet

Verksamheten har bedrivits i enlighet med det ändamål och riktlinjer som fastställts i ägardirektivet för Härnösandshus. Verksamheten har varit inriktad på att främja bostadsförsörjningen genom att erbjuda attraktiva, klimatsmarta och prisvärda hyresbostäder samt ändamålsenliga och tillgängliga lokaler för

kommunens olika verksamheter. Verksamheten har bedrivits på affärsmässiga och miljömässiga principer.

Detta har bland annat beaktats i samband med byggandet av de nya lägenheterna på Utmarksstigen, vid byggandet av den nya förskolan på Ångecenter samt i projekteringen och framtagandet av det nya gruppboendet på Saltvik samt den nya idrottshallen som exempelvis kommer att byggas i trä.

Bolaget uppnår ett av de ekonomiska mål som ägaren ställt upp i ägardirektiven. Årets soliditet på 34,6 procent överstiger kravet på en soliditet om 20 procent. Direktavkastningen på 2,52 procent når däremot inte upp till kraven i ägardirektivet på en marknadsmässig direktavkastning på 2,8 %.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 7,6 mkr. Ett resultat som överstiger årets budget. Jämfört med föregående år är resultatet betydligt lägre i och med att Härnösandshus under föregående år redovisade en reavinst vid försäljning av en fastighet. Om man reducerar reavinsten från föregående års resultat är årets resultat 4,7 mkr högre än föregående års resultat.

2021 har varit ett bra år för Härnösandshus. Den främsta anledningen till förbättrade resultatet är något lägre reparations- och underhållskostnader samt högre intäkter bland annat till följd av lägre hyresbortfall på lokaler.

Uthyrningsgraden har försämrats något under året, sannolikt beroende på den vikande befolkningen i kommunen. Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 97,9 %. I och med detta har det sammanlagda hyresbortfallet för bostäder ökat jämfört med bortfallet föregående år.

De totala driftkostnaderna är betydligt högre jämfört med föregående år och beror främst på

högre kostnader för fastighetsskötsel och högre uppvärmningskostnader, vilket i sin tur beror på att vi under 2021 haft en mer normal vinter än den varma och snöfattiga vintern 2020. Jämfört med budget är årets driftkostnader ca 1,6 mkr högre.

Högre driftkostnader har medfört att Härnösandshus sammanlagda reparations- och underhållskostnader minskat något, ca 1,2 mkr, jämfört med den budget som lagts för året. Det är framför allt kostnaderna för planerat underhåll som minskat.

Räntekostnaderna har varit låga under året, vilket har haft en positiv effekt på de lån som omsatts under året. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat med 0,8 mkr.

Koncernens resultat för 2021 utvisar en vinst på 11,9 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2022 kommer Härnösandshus arbete i huvudsak vara inriktat på att bygga ett nytt gruppboende i Gånsviksdalen samt genomföra åtgärder för att leva upp till åtagandena inom ramen för ”Klimatinitiativet”.

Ett stort antal åtgärder kommer att genomföras för att uppnå målet om en minskad energianvändning med 30 procent. Exempelvis kommer solceller att monteras på fastigheterna Bågen-Pilen, Kapellsberg och Teologen. Vidare planerar Härnösandshus att byta ett ventilationsaggregat på Ångecenter samt byta ventiler med tillhörande injustering av värmesystemet på fastigheten Tjädern.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2022 att påbörja byggnationerna av det beslutade gruppboendet på Saltvik, den nya idrottshallen på fastlandet och den servicebyggnad som ska uppföras på Myrans sportfält.

Flerårsöversikt

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter (tkr)	151 803	147 296	154 401	152 361
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 880	31 308	12 131	6 299
Balansomslutning (tkr)	924 276	929 609	892 970	891 113
Soliditet	31,7%	30,2%	28,0%	26,7%
Avkastning på totalt kapital	1,9%	4,2%	2,2%	1,8%
Avkastning på eget kapital efter skatt	4,1%	11,8%	5,0%	2,7%
Medelantal anställda	32	31	30	31

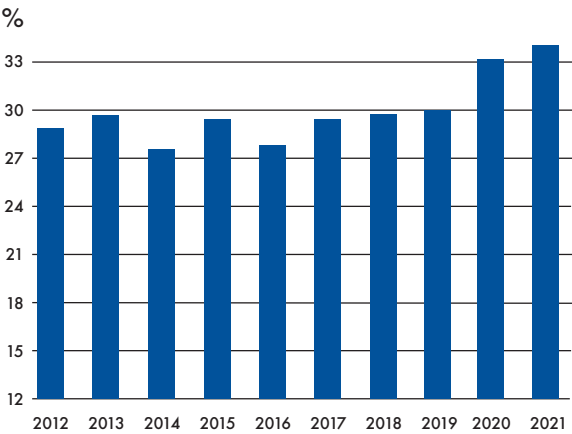
Moderföretaget	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter (tkr)	122 468	120 557	128 180	127 626
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 626	26 896	7 164	4 095
Balansomslutning (tkr)	829 169	836 778	839 797	838 610
Soliditet	34,6%	33,4%	30,0%	29,2%
Avkastning på totalt kapital	1,5%	3,9%	1,7%	1,6%
Avkastning på eget kapital efter skatt	2,7%	10,1%	2,9%	1,7%
Medelantal anställda	32	31	30	31

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Ingående balans 2020-01-01	127 500	10 500	143 016
Årets resultat	0	0	11 880
Utgående balans 2020-12-31	127 500	10 500	154 896

Moderföretaget	Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	127 500	10 245	114 538	26 896
Överföring resultat föregående år	0	0	26 896	-26 896
Årets resultat	0	0	0	7 626
Utgående balans 2021-12-31	127 500	10 245	141 434	7 696

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	141 433 297
Årets resultat	7 625 892
	149 059 189
disponeras så att i ny räkning överföres	149 059 189
	149 059 189



Personal

Året som gått

Pandemin har i hög grad påverkat medarbetarna även under föregående år. Distansarbete och digitala möten har fortsatt varit en del av vår vardag under första halvåret. Det stora flertalet av våra medarbetare har inte kunnat utföra sitt arbete på distans utan har med stor aktsamhet och på ett smittsäkert sätt varit ute i våra bostadsområden och skött om våra fastigheter och våra kunders lägenheter.

De utbildningar och den kompetensutveckling som skett har i huvudsak varit individanpassade och genomförts digitalt och på distans. En gemensam utbildning om brandskydd i flerfamiljshus har genomförts för all vår områdespersonal.

Sjukfrånvaro och förebyggande åtgärder

Under 2021 har den totala sjukfrånvaron ökat något från 3,0 % till 4,1 %. Att sjukfrånvaron ökar i sam-

band med en pandemi är inte anmärkningsvärt. Tvärtom väldigt naturligt med tanke på uppmaningarna att stanna hemma vid minsta symtom.

Det som däremot är anmärkningsvärt är att om man reducerar den totala sjukfrånvaron med långtidssjukskrivningar har Härnösandshus sjukfrånvaro minskat mellan 2020 och 2021 och uppgår till 2,6 %. Korttidsfrånvaron har alltså minskat under året. Det tyder på en bra hantering av restriktionerna kring covid från medarbetarna.

Samtidigt som den totala sjukfrånvaron ökat är andelen långtidsfriska kvar på samma nivå som föregående år. Antalet medarbetare som inte haft en sjukdag under hela året uppgår till närmare 40 %.

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

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

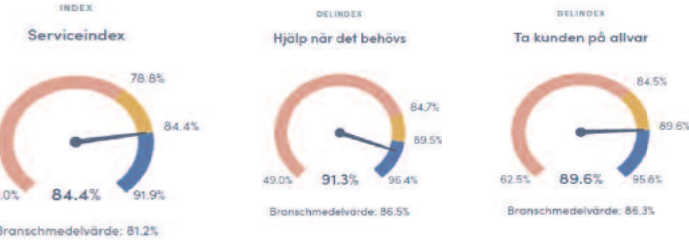
Framtida rekrytering

Den generationsväxling som pågått under ett antal år är nu genomförd. Under året har ytterligare två medarbetare lämnat Härnösandshus med pension och ersättningsrekryteringar har genomförts.

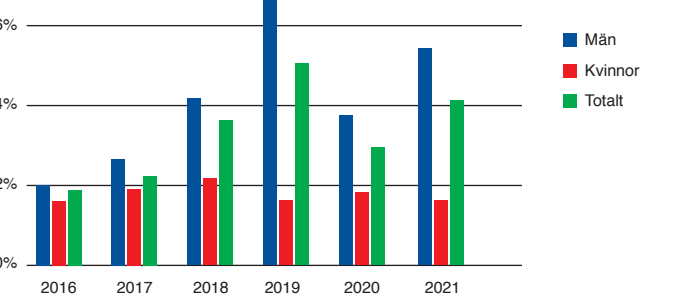
Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus har på tre år minskat från 50 år till 47 år.

Under de kommande fem åren beräknas 3 personer lämna företaget med ålderspension.

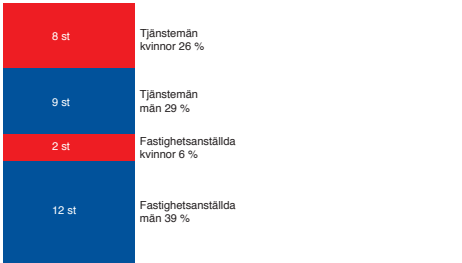
KUNDERNAS BETYG PÅ MEDARBETARNA



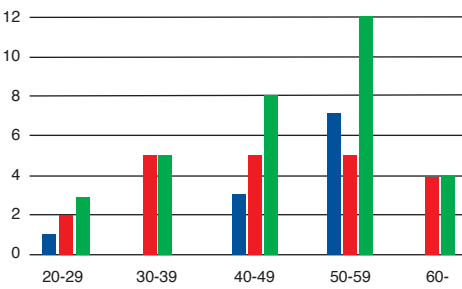
SJUKFRÅNVARO



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



ÅLDERSFÖRDELNING



Skuldförvaltning

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2013-2015.

Under åren 2016 till 2018 har borgenstaket ökat till 687 mkr på grund av de investeringar som skett i ett nya bostäder. Närmare 70 nya lägenheter skapades under dessa år på fastigheterna vid Gädeå Strand och på Vägmannen

Under 2018-2021 har borgenstaket varit oförändrat, vilket det också kommer att vara under 2022.

Likviditet

Vid årsskiftet uppgick Härnösandshus likvida medel, inklusive checkkredit (9 mkr), till 12,5 mkr.

Räntebidrag

Under 2021 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 515,8 Mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 527,6 Mkr. Låneskulden har minskat med närmare 12 mkr under året. Inga nya lån har handlats upp under året utan de investeringar som genomförts har skett med egna medel.

Lånens ränteförfallotidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	5,1	1,0%	1
2022	80,2	15,5%	5
2023	97,8	19,0%	5
2024	119,2	23,1%	5
2025	94,0	18,2%	4
2026	119,5	23,2%	4
	515,8	100,0%	24

Den genomsnittliga räntebindningstiden på fastighetslånen uppgick vid årsskiftet till 2 år och 4 mån vilket överensstämmer med företagets finanspolicy som anger att den skall vara mellan 1 till 3 år.

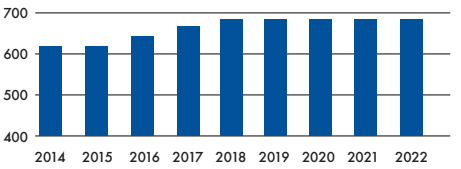
Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2021 till 0,60 %, vilket är 0,09 % lägre jämfört med motsvarande tid föregående år.

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

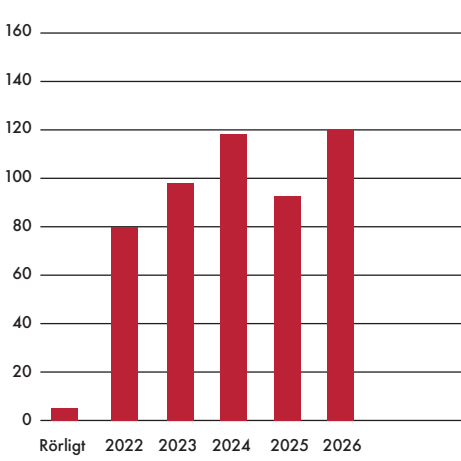
Låneportföljens sammansättning

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

KOMMUNAL Borgen



LÅNENS FÖRFALLOTIDPUNKTER



LÅNEPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING



Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen omfattar de delar som bedöms ha väsentlig påverkan på AB Härnösandshus resultat Den effekt som uppstår vid en procentuell förändring redovisas i nedanstående tabell.

Hyresintäkter

Vid 2021 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,06 % för perioden 2021-04-01-2022-03-31 Enligt statistik från Sveriges Allmännytta har AB Härnösandshus den näst lägsta genomsnittshyran bland de allmännyttiga bostadsföretagen i Väster-norrlands län och betydligt lägre genomsnitshyra än i riket. En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 % medför ± 1,10 mkr. Härnösandshus har en mindre andel publika och kommersiella lokaler. Merparten 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 2021 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 0,28 procent. För 2022 kommer hyrorna att höjas med 2,8 procent.

Hyresbortfall

Genom att bolaget tidigare avvecklat ett antal lägenheter genom försäljning, ombyggnationer och rivning, främst i kommunens ytterområden, är risken för bestående hyresbortfall liten. Befolkningsförändringar i kommunen har fortfarande stor påverkan på Härnösandshus uthyrningsgrad varför det är av största vikt att arbetstillfällena i kommunen ökar så att befolkningen inte minskar ytterligare. Hyresbortfallet har ökat något under 2021. Vid varje månadsskifte under året har mellan 25 till 35 lägenheter varit vakanta. Uthyrningsgraden har försämrats under året och uppgick vid året slut till 97,9 %.

Befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande både under 2020 och 2021 och det har avspeglats i ett ökat antal vakanta lägenheter. Efterfrågan på mindre och billiga lägenheter är fortsatt god. De nybyggda lägenheterna på Utmarksstigen som tillskapades under året är alla uthyrda.

Hyresbortfallet för lokaler har minskat under 2021 till följd av att Härnösandshus byggt nya verk-

samhetslokaler för Anhörigcenter på fastigheten Vågmannen på Köpmangatan. I samma fastighet har även nya lokaler för Alltid Marknadsbyrå anpassats och hyrts ut. På Utmarksstigen har dessutom vakanta verksamhetslokaler byggts om till sex nya lägenheter som alla är uthyrda.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 42 % under 2021. Förändringar i dessa taxor har därför en väldigt stor inverkan på bolagets resultat. Härnösandshus undertecknade i slutet på 2018 en avsiktsförklaring om att delta i Allmännyttans Klimatinitiativ. I och med detta har Härnösandshus en ambition att uppnå Klimatinitiativets mål om en fossilfri allmännytta samt att minska energiförbrukningen med 30 procent fram till 2030 (räknat från 2007). Det innebär att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och därigenom minska de taxebundna kostnaderna. Under 2021 har exempelvis nya luftvärmepumpar installerats på fastigheten Bågen-Pilen. Prognosstyrning av uppvärmning har installerats på tre fastigheter, Masten på Parkgatan, Lingonet på Brännavägen och i Gänsviksdalen. Vidare har delar av ventilationsanläggningen bytts ut på idrottsanläggningen Högsåätten samt på fastigheten i Ålandsbro. Under 2021 har den grad-dagskorrigerade uppvärmningen minskat med 0,6 procent. Elförbrukningen däremot har ökat med 1,2 procent, vilket med största sannolikhet beror på en kallare november och december jämfört med föregående år med högre elförbrukning på exempelvis motorvärmare. En förändring av de taxebundna kostnaderna med 3 % medför ca ± 0,9 Mkr. Någon prishöjning av fjärrvärmetaxan som är den största taxebundna kostnaden kommer inte att ske under 2022.

Räntekostnader

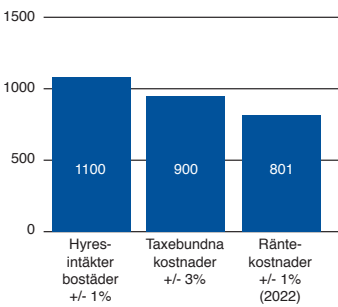
Räntekostnaderna fortsätter att sjunka och utfallet 2021 är ca 0,8 mkr lägre än utfallet föregående år tack vare lägre räntekostnader i samband med om-läggning av lån. De sjunkande räntekostnader som vi upplevt under flera år är nu på väg att upphöra i och

med den stigande inflationen med höjda styrräntor som följd. Under 2022 beräknas dock räntekostnaderna reduceras med ytterligare 0,4 mkr. Härnösandshus binder som regel räntan i femårsperioder och kan därför förväntas ha låga räntekostnader under ytterligare några år. 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:

2022 ± 0,80 Mkr
2023 ± 0,98 Mkr
2024 ± 1,2 Mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1% medför ± 5,2 mkr på resultatet. Att de kommande låneomsättningarna ska omsät-tas till en ränta som är en procent lägre än i dag är inte sannolikt eftersom Härnösandshus då skulle ha en genomsnittlig minusränta på våra lån. En bered-skap för en höjning av räntan med en procentenhet är dock nödvändig.

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

		Koncernen 2021-01-01 -2021-12-31	Koncernen 2020-01-01 -2020-12-31	Moderbolaget 2021-01-01 -2021-12-31	Moderbolaget 2020-01-01 -2020-12-31
Not					
Hyresintäkter	4	151 803	147 296	122 468	120 557
Övriga rörelseintäkter		4 614 156 417	28 563 175 859	3 000 125 468	26 969 147 526
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	2, 5	-75 758	-68 720	-66 846	-60 989
Underhållskostnader		-33 622	-40 443	-27 256	-34 574
Fastighetsskatt		-2 806	-3 048	-2 381	-2 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-24 973 -137 159	-24 814 -137 025	-16 053 -112 536	-16 499 -114 788
Bruttoresultat	10	19 258	38 834	12 932	32 738
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3	-1 566 17 692	-1 145 37 689	-2 384 10 548	-2 129 30 609
Rörelseresultat					
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	176	139	2 325	2 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 988 -5 812 11 880	-6 520 -6 381 31 308	-5 247 -2 922 7 626	-6 013 -3 713 26 896
Bokslutsdispositioner	9	0	0	0	0
Resultat före skatt		11 880	31 308	7 626	26 896
Skatt på årets resultat	11	0	0	0	0
Årets resultat		11 880	31 308	7 626	26 896



Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	838 975	837 184	578 890	578 496
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 465	3 189	1 306	981
Pågående nyanläggningar och förskott	15				
avseende materiella anläggningstillgångar		12 305	12 411	7 503	12 203
		854 745	852 784	587 699	591 680
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag					
	17	4 066	0	0	0
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	86 000	86 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	240	240	160	160
		4 306	240	191 060	191 560
Summa anläggningstillgångar		859 051	853 024	778 759	783 240
<i>Omsättningstillgångar</i>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 290	1 663	1 095	1 216
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 887	5 921
Fordringar hos intressebolag	18	4 900	0	0	0
Övriga fordringar		5 518	3 570	3 977	2 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 486	1 726	1 418	1 622
		13 194	6 959	12 377	11 379
<i>Kassa och bank</i>		52 031	69 626	38 033	42 159
Summa omsättningstillgångar		65 225	76 585	50 410	53 538
SUMMA TILLGÅNGAR		924 276	929 609	829 169	836 778

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital - koncern</i>					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		154 896	143 016		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		292 896	281 016		
<i>Eget kapital - moderföretag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	27			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
<i>Fritt eget kapital</i>	26				
Balanserat resultat				141 433	114 538
Årets resultat				7 626	26 896
				149 059	141 434
				286 804	279 179
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>	21				
Skulder till koncernföretag,					
koncernkonto	22	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		576 055	590 973	503 205	515 023
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		576 055	590 973	503 205	515 023
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		16 218	16 218	12 618	12 618
Leverantörsskulder		14 395	15 178	11 099	13 019
Övriga skulder		679	1 009	653	993
Upplupna kostnader					
och förutbetalda intäkter	23	23 835	25 015	14 790	15 946
		55 127	57 420	39 160	42 576
SUMMA EGET					
KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	924 278	929 609	829 169	836 778



Under hösten 2018 startade Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Allmännyttans klimatinitiativ är ett gemensamt uppdrag inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte.

Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Utgångspunkten är att alla kan bidra. Tanken är att ta till-

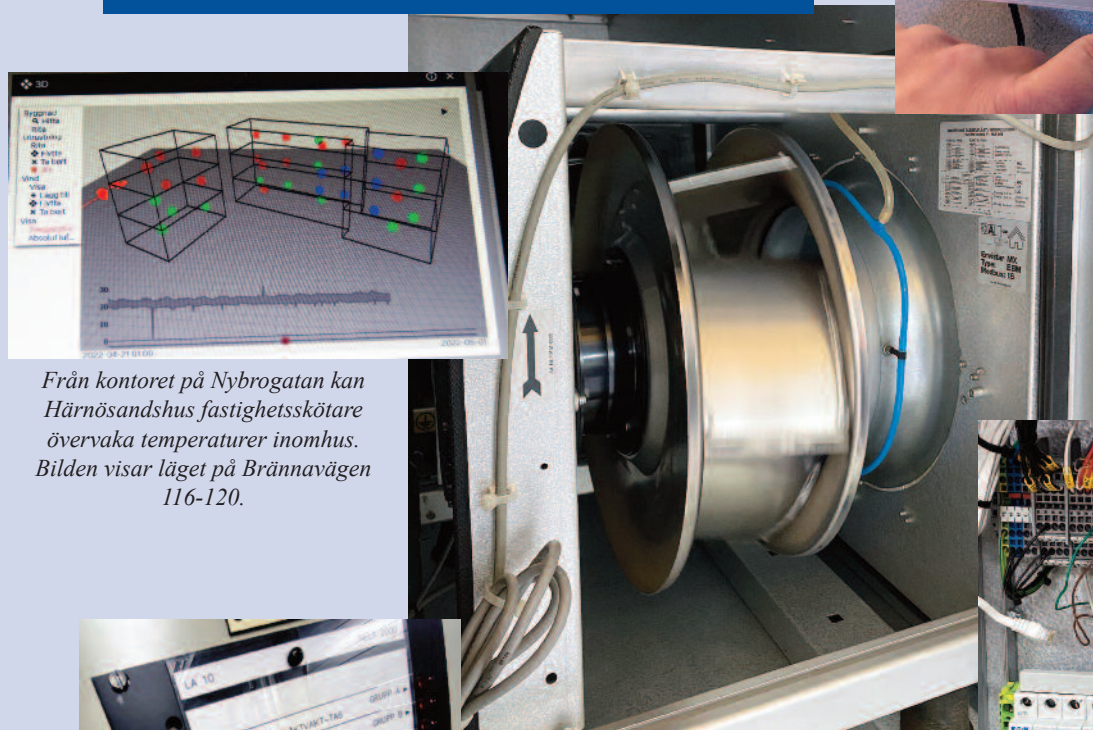
vara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

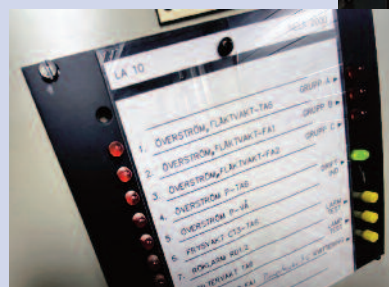
- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimatinitiativet fungerar på samma sätt som Parisavtalet: Alla företag som deltar kan också sätta egna mål, som redovisas öppet och transparent inom initiativet. Resultaten summeras och ambitionen är att alla deltagande företag sedan tillsammans ska uppnå Klimatinitiativets övergripande mål.

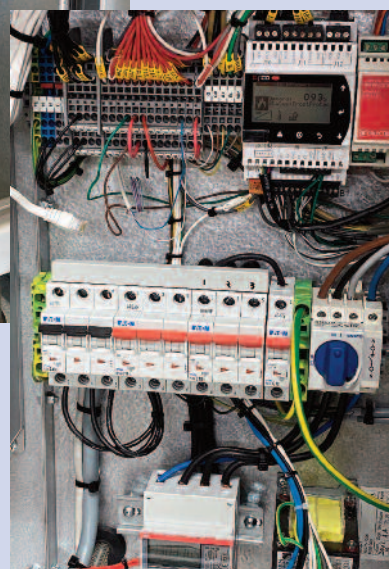
Härnösandshus använder bara förnybar el som är lokalt producerad i Härnösand. Produktionen sker i Hemab's kraftvärmeverk i Murbergsviken och tre vindkraftverk på Vårdkasberget. Viss produktion kommer från solceller i Härnösands Energipark.



Från kontoret på Nybrogatan kan Härnösandshus fastighetsskötare övervaka temperaturer inomhus. Bilden visar läget på Brännvägen 116-120.



En ny typ av fläkt (ovan) i kvarteret Vågmannen har sänkt energiförbrukningen 40 procent.



Kassaflödesanalys

	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Koncernen 2020-01-01 2020-12-31	Moderbolaget 2021-01-01 2021-12-31	Moderbolaget 2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	17 692	37 689	10 548	30 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	25 012	24 846	16 088	16 531
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-24 045	0	-24 045
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	145	0	
	42 704	38 635	26 636	23 095
Erlagd ränta	-5 988	-6 520	-5 247	-6 013
Erhållen ränta	176	139	2 325	2 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 892	32 254	23 714	19 382
Förändring av rörelsefordringar	-6 235	-2 023	-998	261
Förändring av rörelseskulder	-2 293	3 349	-3 416	803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 364	33 580	19 300	20 446
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 974	-50 165	-12 108	-12 053
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	47 095	0	47 095
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-4 066	0	0	0
Erhållna investeringsbidrag	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 040	-3 070	-12 108	35 042
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0	35 500	0	0
Amortering av skuld	-14 918	-33 518	-11 818	-30 718
Erhållen amortering	0	0	500	500
Lämnade koncernbidrag	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 918	1 982	-11 318	-30 218
Årets kassaflöde	-17 594	32 492	4 126	25 270
Likvida medel vid årets början	69 626	37 134	42 159	16 889
Likvida medel vid årets slut	52 031	69 626	38 033	42 159

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 4,5-7 procent. Till grund för driftsnetton har prognostiserade långsiktiga nettointäkter, driftskostnader och underhållskostnader legat. Justering har gjorts på fastigheter där intäkter och kostnader bedömts avvika väsentligt från årets utfall. Kalkylräntan har bestämts utifrån en bedömd marknadsmässig upplåningsränta 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 mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt. I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet.

Koncernuppgifter

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Ränta, royalty och utdelning

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Operationell leasing

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

Koncernen som leasegivare

Operationell leasing

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

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 217 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 24,6 Mkr, där det bokföringsmässiga värdet understiger det skattemässiga. Då bolaget inte bedömt det som sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottsavdraget redovisats i årets bokslut. Inte heller har någon uppskjuten skattefordran avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

Noter

NOT 2

Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2021	2020
Kvinnor	11	10
Män	21	21
Summa	32	31

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

Styrelse och VD, ersättning	1 309	1 246
Övriga anställda, ersättning	13 093	12 484
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 428	3 559
Pensionskostnader styrelse och VD	267	275
Pensionskostnader övriga anställda	946	950
Summa	20 043	18 514
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.		

Företagsledningens fördelning

	2021	2020
<u>Styrelsen</u>		
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%

VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	20%	20%
Män	80%	80%

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

Total sjukfrånvaro	4,1%	3,0%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dagar)	1,5%	0,0%
Sjukfrånvaro kvinnor	1,6%	1,8%
Sjukfrånvaro män	5,3%	3,6%
Uppdelning i åldersgrupper		
- 29 år	5,7%	4,2%
30-49 år	2,3%	3,2%
50- år	5,4%	2,7%

NOT 3

Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2021	2020
<i>EY (Ernst & Young AB)</i>		
Revisionsuppdraget	135	98

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerategetkapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procentavbalansomslutningen. Uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent.

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.

Noter

NOT 4
Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter				
Bostäder	111 408	109 883	109 291	107 771
Lokaler	39 073	35 250	13 286	13 138
Övrigt	8 354	8 959	4 974	5 427
	158 835	154 092	127 551	126 336
Avgår outhyrt				
Bostäder	-3 213	-2 695	-2 506	-2 025
Lokaler	-2 180	-2 362	-1 141	-2 137
Övrigt	-680	-824	-614	-794
Lämnade rabatter	-958	-915	-823	-823
	151 804	147 296	122 467	120 557

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderbolaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2022	5	10	0	8	10	0
2023	37	14	100	31	15	100
2024	26	36	0	31	40	0
2025	21	7	0	23	10	0
Övriga	<u>11</u>	<u>33</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>25</u>	<u>0</u>
	100	100	100	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 5
Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsskötsel och städning	-30 842	-26 264	-27 271	-23 020
Taxebundna kostnader	-17 789	-17 270	-16 365	-16 036
Uppvärmning	-15 840	-13 940	-14 013	-12 600
Lokal administration	-7 170	-7 030	-5 424	-5 458
Övriga driftskostnader	-4 118	-4 216	-3 774	-3 875
	-75 758	-68 720	-66 847	-60 989

NOT 6
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-24 278	-24 104	-15 602	-16 033
Inventarier, verktyg och installationer	-734	-742	-486	-498
	-25 012	-24 846	-16 088	-16 531

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion

	2021	2020	2021	2020
Fastighetskostnader	-24 973	-24 814	-16 053	-16 499
Administrationskostnader	-39	-32	-36	-32
	-25 012	-24 846	-16 088	-16 531

Noter

NOT 7
Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga ränteintäkter	176	139	176	138
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 150	2 162
	176	139	2 326	2 300

NOT 8
Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Övriga räntekostnader	-5 988	-6 520	-5 247	-6 013
	-5 988	-6 520	-5 247	-6 013

NOT 9
Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
Erhållit/Lämnat koncernbidrag	0	0
	0	0

NOT 10
Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	26%	24%	25%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	28%	23%	13%	12%

NOT 11
Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
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	11 880	31 308	7 626	26 896
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 447	6 700	1 571	5 756
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 001	5 158	3 214	3 431
Ej avdragsgill nedskrivning	0	1 112	0	1 112
Övriga ej avdragsgilla kostnader	28	26	22	25
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 546	-6 991	-774	-6 157
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 930	-6 005	-4 032	-4 167
Ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Redovisad skatt	0	0	0	0

Effektiv skattesats

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

Noter

NOT 12

Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 386 327	1 376 318	1 025 770	1 053 762
Årets anskaffningar	18 149	43 548	8 493	5 547
Försäljningar/utrangeringar	0	-33 584	0	-33 584
Omklassificeringar	7 920	45	7 503	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 412 396	1 386 327	1 041 766	1 025 770
Ingående avskrivningar	-351 190	-337 620	-264 322	-258 823
Försäljningar/utrangeringar	0	10 534	0	10 534
Årets avskrivningar	-24 278	-24 104	-15 602	-16 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 468	-351 190	-279 924	-264 322
Ingående nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående redovisat värde	838 975	837 184	578 890	578 496

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	838 975	837 184	578 890	578 496
Verkligt värde	1 392 132	1 366 400	1 057 331	1 023 532

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 omflyttningssvakans.

NOT 14

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 268	33 529	23 801	24 062
Årets anskaffningar	1 011	163	812	163
Försäljningar/utrangeringar	-243	-424	-243	-424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 036	33 268	24 370	23 801
Ingående avskrivningar	-30 079	-29 760	-22 820	-22 746
Försäljningar/utrangeringar	243	424	243	424
Årets avskrivningar	-734	-743	-487	-498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 570	-30 079	-23 064	-22 820
Utgående redovisat värde	3 466	3 189	1 306	981

Noter

NOT 15

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 075	10 810	16 867	10 569
Årets anskaffningar	7 814	6 454	2 803	6 343
Erhållna bidrag	0	0	0	0
Omklassificeringar	-7 920	-189	-7 503	-45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 969	17 075	12 167	16 867
Ingående nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	12 305	12 411	7 503	12 203

NOT 16

Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
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	Rösträtts-andel
AB Härnösands kommunfastigheter	100%	100%
	Antal andelar	Bokfört värde
	5 000	104 900
		104 900
	Org.nr.	Säte
AB Härnösands kommunfastigheter	556437-7272	Härnösand

NOT 17

Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Årets anskaffningar	4 066	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 066	0	0	0
Utgående redovisat värde	4 066	0	0	0
Specifikation av andelar i intresseföretag				
Namn	Antal andelar	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
Härnösand Handel AB	25 000	50%	50%	Moder-företaget
				Resultatandel
				Koncern
				0
				0

Det finns ej något fastställt resultat i intressebolaget för räkenskapsåret.

Härnösand Handel AB	Org.nr.	Säte
	559132-4719	Härnösand

Noter

NOT 18

Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	4 900	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 900	0	0	0

NOT 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	240	160	160
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

NOT 20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	39	50	39	50
Förutbetalda hyreskostnader	342	313	342	313
Förutbetalda försäkringspremier	415	396	372	356
Övriga interimsfordringar	690	967	665	903
	1 486	1 726	1 418	1 622

NOT 21

Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	64 872	64 872	50 472	50 472
	64 872	64 872	50 472	50 472
Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	511 183	526 101	452 733	464 551
	511 183	526 101	452 733	464 551

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2021-12-31. Moderföretagets lån till kreditinstitut förfaller enligt nedanstående tabell. En överenskommelse har inte träffats om att skulden kommer refinansieras långfristig. Det finns emellertid inget idag som tyder på att så inte kommer ske.

År	Belopp (tkr)
Löpande	5 100
2022	80 195
2023	97 814
2024	119 165
2025	94 025
2026	119 525
	515 824

NOT 22

Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	14 000	14 000	9 000	9 000
Utnyttjad kredit	0	0	0	0

Noter

NOT 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 484	1 443	1 484	1 443
Upplupna sociala avgifter	992	934	992	934
Upplupna räntekostnader	328	289	281	246
Förutbetalda hyresintäkter	20 339	20 731	11 522	11 730
Övriga interimsskulder	692	1 618	511	1 593
	23 835	25 015	14 790	15 946

NOT 24

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

NOT 25

Eventualförbindelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	18 900	0	0	0
Övriga eventualförpliktelser	269	270	269	270
Garantiätagande	19 169	270	269	270

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

NOT 26

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	141 433 297
Årets resultat	7 625 892
	149 059 189
disponeras så att	
i ny räkning överföres	149 059 189
	149 059 189

NOT 27

Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

Härnösand den 1 mars 2022

Michael Möller-Christensen
Ordförande

Annette Nordin



Catrine Rehnström

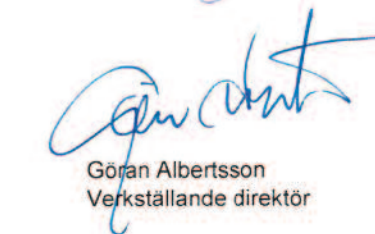
Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-02-01

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Karl-Ejnar Björner



Tomas Frejaro

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 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021 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. 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Örnsköldsvik den 1 mars 2022

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Nr	Fastighet	Värdeår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varav Pluslgh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	Bilplats
023	J land 1:114	1985	14		14							764	65		7
031	Spjutet 1	1986	67	2	62	3					67	3 954	1 248		35
032	Plinten 12	1965	60	9		35	15	1				5 007	239	13	46
033	Bågen1/Pilen1	1980	187	11	95	66	12	3				11 793	1 362	20	80
131	Kullen 1:32	1978	75	4	32	31	3	1	4			6 112	418	22	66
142	Orren 10	1980	69	12	32	24				1		4 560	243	27	46
151	Fastlandet 2:87	1999	18		4	13	1				18	1 387	76	13	
159	Fastlandet 2:87 2	2017	26		8	18					26	1 552			27
161	Masten 14	1970	101	17	36	48						6 401	149	23	50
171	Garvaren 4	1991	41	5	9	16	10	1			39	3 496	117	30	4
172	Garvaren 6	1986	6	3	1	2						384	1 284		6
182	Organisten 4	1947	24	16	8							940	250		4
183	Brandsoldaten 8	2008	40	1	23	11	5				40	2 877	214	20	11
185	Bildhuggaren 1	1989	36	10	18	4	4				26	1 941	115		26
191	Lingonet 4	1970	37	10	15	12						2 289	87		37
192	Kaptenen 3	1975	56	12	18	21	5					3 826	89	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	19		
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				82	6 655	869	109	61
321	Magistern 18	1988	32	15	5	9	3					1 950	105		21
322	Fiskalen 5	1957	17	2		3	12					1 324	13	4	9
331	Vägmannen 14	1969	45	22	18	4		1				2 134	479		
332	Vägmannen 8	1990	59	21	32	4	2				58	3 496	186	39	
333	Vägmannen 13	1992	56	5	48	3					56	3 646	748	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 153		29
342	Sländan 38o39	1979	86	32	37	17						4 906	1 004	8	72
344	Värlöken 12	1992	18	18								432	535		8
361	Kappelsberg 1:4, 1:11	1976	148	43	61	43	1					9 370	376	36	72
371	Stenhammar 1:16, 1:1	1979	75	10	25	29	10			1		6 011	59	41	71
372	Stenhammar 1:72 - 1	1982	41	41								1 579	1 956	14	75
375	Stenhammar 1:77 - 1	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1							1		195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1							1		179			
378	Stenhammar 1:100 -	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			17
Summa			1 648	355	706	447	125	7	4	4	412	107 650	13 519	508	910



Torsviks-området med Plusboende.



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