



# Årsredovisning 2024

 Härnösandshus

# AB Härnösandshus

Härnösandshus är Härnösands största hyresvärd med cirka 1 700 lägenheter. Bolaget har en balansomslutning på 1 miljard kr och en omsättning på cirka 173 miljoner kronor. Bolaget ägs av Härnösands kommun och har 34 anställda. Trygghet, säkerhet, service och gemenskap är några av våra viktigaste ledord.



Skeppar Karls gränd 14 A-B har målats om.

## Året i korthet

- NKI (nöjd kund index) uppgick till hela 88%
- Uthyrningsgraden vid årets slut 98%
- Utökade vård- och personalytor på Oral Cares lokaler på Vågmannen 13
- Färdigställt gårdshus på Saltvik med 3 nya lägenheter samt en personallägenhet
- Idrottsanläggningen på Myran har färdigställts med både konstgräsplan och naturgräsplan
- Ny konstgräsmatta på Högslätten
- Bostadshyror ökade med 5,1% under året
- Bolagets soliditet uppgår till 39,6%
- Solpaneler monterats på Gänsviksdalen, Murberget och Nybrogatan

Året i sammandrag	2024	2023	2022
Antal lägenheter	1 645	1 645	1 645
Lägenhetsyta	107 355m <sup>2</sup>	107 491m <sup>2</sup>	107 491m <sup>2</sup>
Lokalyta	14 888 m <sup>2</sup>	14 830 m <sup>2</sup>	13 991 m <sup>2</sup>
Medeltalet anställda	34	33	33
Hyresintäkter, tkr	137 098	129 474	124 068
Balansomslutning, tkr	811 016	808 739	808 361
Soliditet	39,6%	38,2%	36,7%
Årets resultat	6 694 tkr	6 028 tkr	7 138 tkr

## Innehållsförteckning

Året i korthet.....	3	Balansräkning.....	12-13
VD har ordet.....	4	38 lägenheter byggs på Torsvik.....	14
Förvaltningsberättelse.....	5-6	Kassaflödesanalys.....	15
Flerårsöversikt.....	7	Noter.....	16-23
Personal.....	8	Underskrifter.....	24
Skuldförvaltning.....	9	Revisionsberättelse.....	25-26
Känslighetsanalys.....	10	Fastighetsinnehav.....	27
Resultaträkning.....	11		



Konstgräs på både Myran och Högslätten.

## Förvaltningsberättelse

### VD har ordet

Geopolitiskt har 2024 varit ett mörkt år, präglat av väpnade konflikter. Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter och hittills har vi inte sett några tecken på vapenvila eller fred. I mellanöstern har kriget på Gazaremsan mellan Israel och Hamas pågått under hela året men i skrivande stund har en vapenvila ingåtts mellan parterna.

De geopolitiska osäkerheterna bedöms fortsätta under 2025 och till det som nämnts ovan kan läggas de osäkerheter kring den amerikanska politiken som uppstått efter valet i slutet av förra året. Osäkerheten har inte förvärrat de sedan tidigare ansträngda ekonomiska förutsättningarna, men frågan är om exempelvis aviserade tullhöjningar och risk för handelskrig kommer att driva upp inflationen igen.

Här hemma har det gångna året inneburit lägre inflation och successivt lägre räntor samt sjunkande elpriser. Detta bedöms fortsätta och sannolikt kommer hushållen att vara drivande i den ekonomiska återhämtningen. Hushållen, som utöver räntesänkningar och lägre inflationstakt, också får reallöneökningar och skattesänkningar under det kommande året.

För fastighetsbranschen är också en lägre inflation och lägre räntor välkomna. De lägre räntorna väntas dock inte ge några större effekter på bostadsbyggandet som förväntas vara kvar på låga nivåer. Däremot är lägre räntor och lägre inflation positivt för förvaltningen av fastigheter.

Till följd av en lägre inflationstakt och räntesänkningar kan Härnösandshus se tillbaka på ett bra år med en god ekonomi, nöjda kunder och en stabil uthyrningsgrad.

Jag är väldigt stolt över det vi tillsammans genomfört under året. Det har möjliggjorts genom kompetenta och engagerade medarbetare som dag och natt, såväl vardag som helg, genomfört ett fantastiskt arbete för bolagets och kundernas bästa.

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit!

#### Fastighets- och bostadsmarknaden i Härnösand

I slutet av förra året meddelade Inspektionen för strategiska produkter, ISP, att man inte godkänner PTL:s investering i Torsboda. Beslutet är naturligtvis ett bakslag för såväl kommunerna och vår arbetsmarknadsregion som för fastighets- och bostadsmarknaden i regionen. PTL har överklagat beslutet till regeringen som inte fattat beslut i ärendet ännu.

I väntan på besked om överklagandet uppger Torsboda Industrial Park att man fortsätter arbetet och att man för dialoger med ett 15-tal intressenter inom den gröna omställningen om en etablering i området. Det är glädjande för vi behöver både fler arbetstillfällen

och fler invånare i vår region.

Trots de besvärliga ekonomiska förutsättningarna har bygg- och fastighetsmarknaden i Härnösand varit stark de senaste åren. Under 2024 har det pågått flera stora byggprojekt i kommunen.

Vi på Härnösandshus bygger via vårt dotterföretag Härnösands kommunfastigheter en ny idrotts-hall på Ängevallen och vi har under året färdigställt idrottsanläggningen på Myran samt byggt ut gruppboendet på Saltvik. Under 2025 kommer Härnösandshus att bygga nya bostäder på Torsvik.

I övrigt pågår byggandet av norra Europas största arkiv för Skatteverket och Riksarkivet på Saltvik. På Seminariet pågår byggandet av den nya tingsrätten och på Kanaludden har byggandet av Hotell Härnö Gin precis färdigställt.

#### Stabil ekonomi

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.

Resultatet för Härnösandshuskoncernen uppgår till 12,7 Mkr. Resultatet i koncernen har påverkats positivt av ökade hyresintäkter framför allt i Härnösands kommunfastigheter genom investeringarna i boendet på Saltvik och idrottsanläggningen på Myran. Resultatet har påverkats negativt av ökade räntekostnader och högre reparations- och underhållskostnader.

Härnösandshus driftnetto har ökat och det som är mest glädjande i det sammanhanget är att driftkostnaderna, trots inflation och prisökningar, är på stort sett samma nivå som föregående år.

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden. Soliditeten har ökat under året och uppgår till 39,6 procent.

Det kommande året ser ut att bli något mindre utmanande än föregående år ur ett ekonomiskt perspektiv. Räntetoppen har passerats och räntekostnaderna bedöms inte öka lika mycket som under föregående år. Ökade hyresintäkter bedöms väga upp de kraftiga prisökningarna på fjärrvärme, vatten, elnät och renhållning.

#### 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 projekt för att göra Härnösand mer attraktivt.

Härnösandshus kommer under året att bygga trettioåtta nya lägenheter på Torsviksområdet. Arbetet med att möjliggöra ett nytt trygghetsboende med närmare tjugo nya lägenheter på norra Brännan fortsätter och detaljplaneändringen, som är en förutsättning för att kunna bygga bostäder, beräknas vara klar i slutet av året. Tillsammans med Härnösands kommun fortsätter slutligen projekteringen och ändringen av detaljplanen för det nya äldreboendet på fastlandet samt för den nya förskola som planeras invid Sockenvägen.

Byggandet av den nya idrottshallen på fastlandet kommer att färdigställas under sommaren. Genom den nya idrottshallen förbättras förutsättningarna för föreningslivet att utvecklas och ge barn och ungdomar en aktiv fritid samtidigt som skolmiljön förbättras. Viktiga parametrar för en attraktiv boendeort.

Arbetet med att kontinuerligt minska vår energianvändning och klimatpåverkan fortsätter och under året kommer vi bland annat att installera solpaneler på två fastigheter och byta belysning på ett antal fastigheter.

Jag ser verkligen fram emot ett spännande och utmanande 2025. Det ska framför allt bli intressant att återigen få bygga nya bostäder och se hur de tas emot av Härnösandsborna.

Härnösandshus är väl rustat inför de utmaningar vi har framför oss tack vare en stabil ekonomi och duktiga, engagerade medarbetare.

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 1 645 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter, trygghetsboenden och student- och gymnasielägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 412 st. och är belägna i 9 fastigheter i centrala Härnösand. Våra Trygghetsboenden finns i Hälledal och Älandsbro och omfattar sammanlagt 41 lägenheter. Plusboende och Trygghetsboende är i grunden fräscha hyreslägenheter anpassade för lite äldre hyresgäster, samlade i utvalda hus i flera av våra mest attraktiva bostadsområden. I Plusboendet och Trygghetsboendet finns hög bekvämlighet, trygghet och tillgång till gemensamma utrymmen för aktiviteter som främjar gemenskapen mellan hyresgästerna.

Härnösandshus har 18 student- och gymnasielägenheter. Det finns både möblerade och omöblerade studentlägenheter som hyrs ut till studerande.

#### 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

Johan Högel 1:e vice ordförande  
Roland Stenberg  
Mats Höglund  
Karin Hermans  
Lars-Gunnar Hultin  
Göran Viren Sjögren

##### Adjungerade ledamöter

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

##### Suppleanter

Brendan McCarthy Viksjö  
Sofia Henriksson Härnösand  
Catrine Rehnström Härnösand  
Lena Drejare Härnösand  
André Viberg Härnösand

##### Revisorer

Rikard Grundin, Örnsköldsvik,

auktoriserad revisor, EY

Anders Gäfvert, Härnösand, lekmannarevisor  
Lars-Göran Spång, lekmannarevisor

##### Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnsköldsvik, auktoriserad revisor, EY  
Lars Norberg, Härnösand, lekmannarevisor  
Sven-Arne Staffund, 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 Johan Högel i förening med Göran Albertsson.

#### Sammanträden

Under året har hållits 6 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie bolagsstämma hölls 2024-05-14.

#### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till intresseorganisationerna Sveriges Allmännytta 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 1 645 (1 645) lägenheter med en sammanlagd boarea på 107 355 m<sup>2</sup> och 89 (89) lokaler med en sammanlagd lokalarea på 14 888 m<sup>2</sup>. I dotterbolagets ägo finns 31 lägenheter och 36 049 m<sup>2</sup> lokalyta.

#### Förändringar i fastighetsbeståndet

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under året och uppgick vid årets slut till 98,1 procent vilket är något högre än föregående år då uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent. Vid varje månadskifte under året har ca 30 lägenheter varit vakanta. Befolkningen i Härnösands kommun har minskat något under året men det har inte avspeglats i uthyrningsgraden.

Den om- och tillbyggnad av Norrdans lokaler i fastigheten Garvarren 6, som startade under 2023, har färdigställts. Tillgängligheten har förbättrats genom att en trapphiss installerats och en ny RWC har byggts. Samtidigt har ytskikten renoverats och ventilationen förbättrats.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. Planering och projektering har skett för att bygga 38 nya lägenheter på Torsvik. Under 2024 har sanering av marken skett och nya underjordsbehållare har monterats. I början av 2025 beräknas uppförandet av byggnaderna att ske. Projektet beräknas vara klart i slutet av året.

Vidare pågår arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan i samarbete med Samhällsförvaltningen.

Slutligen pågår förberedelser för att skapa 19 trygghetsbostäder på Volontären-området tillsammans med Statens bostadsomvandling, SBO. Förberedelserna omfattar en detaljplaneändring samt projektering av en ombyggnation av de gamla skollokalerna i området.

Härnösands kommunfastigheter har under 2024 färdigställt byggandet av ett annex med tre nya lägenheter till gruppboendet på Saltvik. Arbetet färdigställdes under sommaren och inflyttning har skett under hösten.

Vidare har arbetet med den nya idrottsanläggningen på Myran färdigställts. Projektet omfattade en ny servicebyggnad med fyra omklädningsrum, serveringsdel och övriga gemensamma utrymmen samt en ny fullstor konstgräsplan och en mindre naturgräsplan. Projektet färdigställdes under sommaren. Slutligen har Härnösands kommunfastigheter bytt konstgräs på idrottsanläggningen Högslätten. Arbetet genomfördes under hösten 2024.

Däruöver pågår byggandet av en ny idrottshall på Fastlandet. Det första spadtaget till anläggningen togs i december 2023 och byggnadsarbetet har pågått under hela 2024 och projektet beräknas vara klart att tas i bruk i augusti 2025.

#### Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2024 uppgått till 39,5 mkr (33,5). Årets investeringar uppgick till 54,4 mkr (133,5). Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 32,0 mkr och investerat 10,2 mkr i fastighetsbeståndet.

Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 7,5 mkr och investerat 44,2 mkr i fastighetsbeståndet.

I Härnösandshus pågår investeringen i ett nytt bostadshus på Torsvik och i Härnösands kommunfastigheter pågår investeringen i den nya sporthallen.

#### Bostadshyror

Hyran för 2024 har höjts med 5,1 procent.

Förhandlingarna om ny hyra för perioden 1 april 2025 till 31 mars 2026 pågår. Hyreshöjningarna för det kommande året beräknas bli något lägre än föregående år i och med att inflationen och räntekostnaderna har minskat. Energikostnaderna är dock fortsatt höga.

#### Verksamhetens utveckling utifrån ägardirektiv och uppsatta mål

Verksamheten har bedrivits i enlighet med det ändamål och riktlinjer som fastställdes i ägardirektivet för Härnösandshus.

## Förvaltningsberättelse

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.

Härnösandshus arbetar med fem målområden; fastigheter, kunder, miljö, medarbetare och ekonomi. Mål och utfall för verksamhetsåret 2024 redovisas nedan.

### 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).

Målet om en fossilfri verksamhet har uppnåtts och målet om en 30 procent lägre energianvändning är nästan uppnått. I dagsläget har en minskning av energianvändningen skett med 32,8 procent.

Förbrukningen av värme har under 2024 minskat med 0,7 procent. Elförbrukningen har minskat med 2,1 procent. Klimatutsläppen av koldioxid från Härnösandshus verksamhet har också minskat.

Under 2024 har Co2-utsläppen minskat med 2,1 procent.

Egenproducerad el har genom företagets installationer av solpaneler ökat med 16 procent eller med 4 Mwh. Under 2024 har Härnösandshus genomfört ett antal energibesparande åtgärder. På fastigheten Kaptenen har en värmepump installerats för att

kunna återvinna värmen från centralgaraget.

Solpaneler har monterats på fastigheterna Kapellsberg (Gånsviksdalen), Bågen-Pilen (Murberget) och på fastigheten Teologen på Nybrogatan.

Vattenbesparingsåtgärder har genomförts på fastigheterna på Skeppar Karls gränd, Norra Kyrkogatan och Brännvägen.

På fastigheterna på Tunnelplan och Norra Kyrkogatan har prognosstyrning införts som i korthet innebär att värmesystemet samkörs med SMHIs väderprognos.

### Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 6,7 mkr. Ett resultat som är högre än årets budget. Jämfört med föregående år är resultatet också något högre.

Uthyrningsgraden har varit relativt stabil under året och hyresbortfallet är i nivå med utfallet föregående år. Ett antal större lägenheter har varit vakanta under året vilket haft stor effekt på bortfallet i kronor.

De totala driftkostnaderna är något högre jämfört med föregående år och beror främst på högre taxebundna kostnader i form av högre fjärrvärmekostnader. Kostnaderna för köpt fastighetsskötsel har däremot minskat bland annat genom att mer fastighetsskötsel utförs av egen personal.

Underhållskostnaderna i form av reparationskostnader, inre lägenhetsunderhåll och försäkringsskadekostnader är samtliga högre än utfallet föregående år. Även det planerade underhållet är högre än föregående år i och med att saneringen av marken inför byggandet av nya bostäder på Torsvik belastat årets

resultat.

Marknadsräntorna har sjunkit successivt under året. De lån som har omsatts under året har trots det omsatts till en betydligt högre ränta än de tidigare lånen. De sammanlagda räntekostnaderna har ökat med 2,8 mkr jämfört med föregående år. Jämfört med den budget som lagts för året har dock de lägre marknadsräntorna haft betydelse. De rörliga lånen har haft en lägre räntekostnad än budgeterad, vilket inneburit att resultatet förbättrats.

Koncernens resultat för 2024 utvisar en vinst på 12,7 mkr.

### Framtidsutsikter

Under 2025 kommer Härnösandshus arbete att vara inriktat på att genomföra byggnationen av de 38 nya bostäderna på Torsviksområdet. Marken har sanerats och så snart bygglov erhållits är tanken att grundläggningen ska starta. Härnösandshus har också för avsikt att genomföra en utbyggnad och verksamhetsanpassning av verksamhetslokalerna på Koltrasten.

Härnösandshus planerar vidare för att tillsammans med Statens Bostadsomvandling och Härnösands kommun bygga om verksamhetslokalerna på fastigheten Sländan 45 till ett trygghetsboende. Under 2025 beräknas detaljplanen färdigställas och därefter kan ombyggnadsarbetet påbörjas.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2025 att färdigställa byggnationen av den nya idrottshallen på fastlandet. Vidare kommer arbetet med de pågående detaljplaneändringarna att fortsätta för att möjliggöra en ny förskola och ett nytt äldreboende.

Målområde och övergripande mål	Mål 2024	Utfall 2024
<b>Fastigheter</b> Härnösandshus ska erbjuda attraktiva, trygga, klimatsmarta och prisvärda bostäder samt ändamålsenliga lokaler för kommunens olika verksamheter (ägardirektiv)	1.Erbjuda attraktiva bostäder med bra utemiljö och allmänna utrymmen. Produktindex minst 82 % 2.Bygga en ny idrottshall 3.Bygga en ny servicebyggnad på Myran 4.Projektera för ett nytt särskilt boende 5.Skapa förutsättningar för ett trygghetsboende på Norra Brännan 6.Byta konstgräs på Högsållan 7.Utreda och projektera för nya lägenheter på två bostadsområden	79,7 %  Pågår Klart Pågår Pågår Klart Pågår
<b>Kunder</b> Verksamheten ska bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundens behov och förväntningar ska vara i fokus (kvalitetspolicy)	Erbjuda trygga bostäder med god service till alla hyresgäster  1.Serviceindex ska uppgå till minst 85 % 2.Nöjd kund Index ska uppgå till minst 85 %	81,1 % 87,5 %
<b>Miljö</b> Härnösandshus ska arbeta för att verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön, med hänsyn till teknik och ekonomi, för att bidra till långsiktigt hållbar utveckling av vårt samhälle (miljöpolicy)  Energianvändningen ska minska med 30 % fram till 2030. Härnösandshus ska vara fossilfritt år 2030	1.Energianvändningen ska minska med 1 % 2.Vattenförbrukningen ska minska med 5 % 3.Co2 utsläpp ska minska med 5 %	-0,9 % 0,1 % -2,1 %
<b>Ekonomi</b> Härnösandshus ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget och kommunen som helhet (ägardirektiv)	1.Den årliga direktavkastningen ska vara marknadsmässig i jämförelse med andra jämförbara allmännyttiga kommunala bostadsbolag (minst 2,5 % enligt jämförelse) 2.Soliditeten ska överstiga 20 % 3.Belåningsgraden ska understiga 80 % gällande koncernens fastigheter 4.Belåningsgraden ska understiga 82 % gällande Härnösandshus fastigheter	2,94 %  39,6 % 74,5 % 81,3 %
<b>Medarbetare</b> Härnösandshus ska arbeta för en bra arbetsmiljö som genom ständiga förbättringar uppfyller lagens krav på en säker arbetsplats där medarbetarna trivs och utvecklas (arbetsmiljöpolicy)	1.Nöjda medarbetare 2.Sjukfrånvaro <3,5 % exklusive långtidsfrånvaro	96 % 2,01 %

## Flerårsöversikt

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter (tkr)	182 544	167 727	154 002	151 803
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 246	13 468	11 106	11 880
Balansomslutning (tkr)	1 099 193	1 037 031	1 007 056	924 276
Soliditet (%)	30,0%	30,6%	30,2%	31,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,9%	2,5%	2,0%	1,9%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	3,9%	4,2%	3,7%	4,1%
Medelantal anställda	34	33	33	32

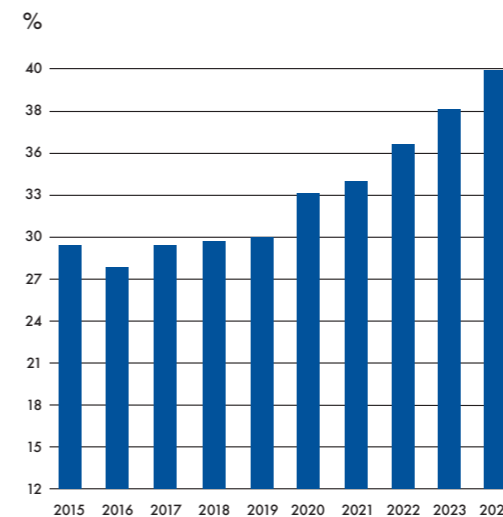
Moderföretaget	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter (tkr)	137 098	129 474	124 068	122 468
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 694	6 028	7 138	7 626
Balansomslutning (tkr)	811 016	808 739	808 361	829 169
Soliditet (%)	39,6%	38,2%	36,7%	34,6%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,1%	1,7%	1,5%	1,5%
Avkastning på eget kapital efter skatt (%)	3,7%	4,2%	3,4%	2,7%
Medelantal anställda	34	33	33	32

### Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	127 500	10 500	179 023
Årets resultat	0	0	12 683
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>127 500</b>	<b>10 500</b>	<b>191 707</b>

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Balanserat resultat	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond		Årets resultat	Årets resultat
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	127 500	10 245	158 897	12 628	309 270
Överföring resultat föregående år	0	0	12 628	-12 628	0
Årets resultat	0	0	0	11 694	11 694
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>127 500</b>	<b>10 245</b>	<b>171 525</b>	<b>11 694</b>	<b>320 964</b>

### SOLIDITET



### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	171 525 620
Årets resultat	11 693 655
<b>183 219 275</b>	
disponeras så att	
i ny räkning överföres	183 219 275
<b>183 219 275</b>	

## Personal

### Medarbetare

AB Härnösandshus är certifierat inom arbetsmiljöområdet i enlighet med ISO 45001:2018. En viktig del i vårt systematiska arbetsmiljöarbete är att kontinuerligt utveckla våra medarbetare. Inom ramen för vårt verksamhetssystem finns rutiner för hur vi arbetar med att utveckla medarbetarna. Ambitionen är att Härnösandshus skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Härnösandshus har under året fortsatt förbereda organisationen för den expansion som vi hoppas kommer med anledning av industrietableringen i Torsboda. En byggprojektledare har anställts som ska hålla i våra byggprojekt av bl.a. nya bostäder. I slutet av året har ytterligare en målare anställts som börjar sin anställning i början av 2025. I och med detta kommer Härnösandshus att kunna öka renoveringstakten av bostadsbeståndet.

Under det kommande året kommer rekryteringsarbetet på fastighetssidan att fortsätta och den största utmaningen de kommande åren är att både ersättningsrekrytera och nyrekrytera kvalificerade medarbetare för att möta den kommande expansionen.

### Utbildning och kompetensutveckling

De utbildningar och den kompetensutveckling som skett under året har i huvudsak varit individanpassade.

### Hälsoundersökning

Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtal rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Under början av

året har en undersökning genomförts med i huvudsak bra resultat.

96 procent av medarbetarna trivs på jobbet och upplever att samarbetet med arbetskamraterna fungerar bra. Engagemanget bland medarbetarna är stort och åtta av tio medarbetare upplever arbetet meningsfullt och stimulerande.

Den upplevda stressen ligger på en bra nivå. Medarbetarna upplever att möjligheten till återhämtning är god och i princip alla medarbetare känner en trygghet i sin anställning.

### Sjukfrånvaro och förebyggande åtgärder

Under 2024 har den totala sjukfrånvaron minskat från 6,1 procent till 4,2 procent.

Minskningen är till största delen hänförligt till korttidsfrånvaron i och med att andelen långtids-sjukskrivna är på i stort sett samma nivå som föregående år. Andelen långtidsjukskrivna har minskat med 2,5 procent och utgör 52,5 procent av den totala sjukfrånvaron.

Reducerar man långtidsfrånvaron från den totala sjukfrånvaron uppgår korttidsfrånvaron till endast 2,01 procent. Det är en minskning jämfört med föregående år då korttidsfrånvaron uppgick till 2,75 procent.

Andelen långtidsfriska är oförändrad under 2024 jämfört med 2023. Andelen medarbetare som inte haft en sjukdag under hela året uppgår till 26 procent.

Det förebyggande arbetsmiljöarbetets främsta syfte är att främja medarbetarnas hälsa, minska sjukfrånvaron och minska risken för olyckor. Utöver

skyddsronder och andra förebyggande åtgärder uppmuntras de anställda att motionera för att motverka hälsoproblem.

Av den senaste hälsoprofilundersökningen framgår att många medarbetare har ett stort behov av en livsstilsförändring, framför allt behöver fler medarbetare öka sitt motionerande.

För att stimulera till friskvård har samtliga medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag. Genom Härnösandshus förmånsportal finns möjligheter för medarbetarna att köpa träningskort eller liknande hos ett stort antal leverantörer. Medarbetarna har också möjlighet att få massage i förbyggande syfte för att undvika problem i framförallt nacke och rygg. Denna möjlighet utnyttjas av ett stort antal medarbetare.

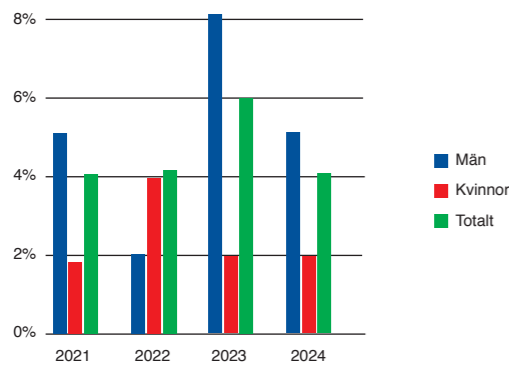
### Framtida rekrytering

Härnösandshus har under ett antal år arbetat målmedvetet med en generationsväxling bland medarbetarna. Under året har en ersättningsrekrytering och två nyrekryteringar genomförts varav en tillträder sin tjänst i början av 2025. Detta innebär att personalstyrkan ökar med en medarbetare.

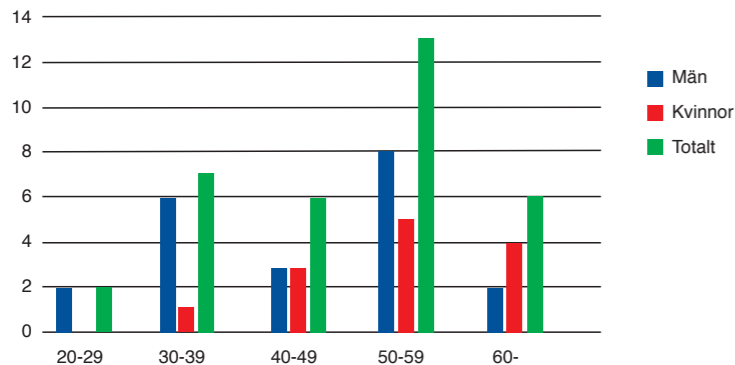
Medelåldern bland medarbetarna uppgår till 49 år och är något högre än föregående år. Närmare 40 procent av medarbetarna är mellan 50-60 år. Fokus de kommande åren blir att ersättningsrekrytera och nyrekrytera yngre, kvalificerade medarbetare för att möta den kommande expansionen och hantera generationsväxlingen.

Under de kommande fem åren beräknas 6 personer lämna företaget med ålerspension.

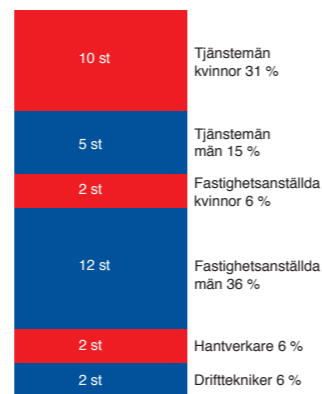
### SJUKFRÅNVARO



### ÅLDERSFÖRDELNING



### FÖRDELNING ANSTÄLLDA



## Skuldförvaltning

nivåer vi haft tidigare men nedgången innebär att räntekostnadsökningen 2025 blir betydligt lägre än 2024. Räntekostnaderna 2025 beräknas öka med 0,5 mkr, att jämföra med 2024 då räntekostnaderna ökade med ca 4 mkr.

Under 2024 har Härnösandshus omsatt lån för 114 mkr. Under 2025 kommer Härnösandshus att omsätta 4 lån på sammanlagt 87 mkr. Om räntenedgången håller i sig kommer bolaget sannolikt även binda några av de rörliga lån som bolaget har.

### Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2019-2024. Under 2025 kommer sannolikt behovet att öka till följd av byggnation av nya bostäder. Inledningsvis under året är dock behovet oförändrat.

De investeringar i fastighetsbeståndet som genomförts de senaste åren har skett med egna genererade investeringsmedel.

### Likviditet

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

### Räntebidrag

Under 2024 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

### Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 460,5 mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 472,2 mkr. Låneskulden har minskat med närmare 12 mkr under året till följd av löpande amorteringar. Inga nya lån har tagits upp under året.

### Lånens ränteförfalltidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	107,2	23,3%	6
2025	87,1	18,9%	4
2026	110,8	24,1%	4
2027	64,6	14,0%	3
2028	56,9	12,4%	3
2029	33,9	7,4%	2
<b>Totalt</b>	<b>460,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>22</b>

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

### Året som gått

Under 2024 började inflationen att röra sig neråt mot inflationsmålet vilket fick Riksbanken och andra centralbanker att sänka styrräntorna. Riksbanken har sänkt styrräntan från 4 procent vid årets början till nuvarande 2,5 procent.

Utvecklingen i den globala ekonomin har varit svagt positiv under året som gått. Konjunkturen skiljer sig dock åt i olika delar av världen. I europaområdet har tillväxten varit fortsatt svag. Framför allt den tyska ekonomin har det besvärligt och det har under slutet av förra året resulterat i en regeringskris. Utvecklingen i USA har däremot varit fortsatt stark och även om marknadsbedömare tror att ekonomin kommer att mattas av under 2025 bedöms den ändå utvecklas bättre än euroområdet. Den kinesiska ekonomin är också svagare än tidigare. Trots stimulanter från centralt håll så har inte ekonomin tagit fart då den inhemska efterfrågan inte har varit tillräckligt stor, bl.a. till följd av krisen i fastighetssektorn.

Inför 2025 målar Konjunkturinstitutet upp en något dyster bild av den ekonomiska utvecklingen i Sverige. Lågkonjunkturen fortsätter att fördjupas i början av året för att förbättras något under andra halvåret. Konjunkturinstitutet anger att de senaste årens snabba prisökningar och räntehöjningar har minskat hushållens disponibla inkomster vilket hämmat tillväxten. Den svaga konjunkturutvecklingen i Europa bidrar också till en minskad export. Arbetsmarknaden har försvagats under de senaste åren. Det är framför allt i byggsektorn som sysselsättningen minskat. Arbetslösheten uppgår till 8,5 procent och väntas vända neråt först i slutet av året. En fortsatt svag konsumtion från ekonomiskt pressade hushåll får effekter på många företag framför allt inom detaljhandeln där risken för ytterligare varsel är stor.

Det finns dock tecken på bättre tider. En lägre inflation, fortsatta räntesänkningar och en ökad disponibel inkomst till följd av skattesänkningar bedöms kunna bidra till en förbättrad konjunktur under 2025. Avgörande för detta är i vilken utsträckning hushållen kommer att spara inkomstökningen eller öka sin konsumtion.

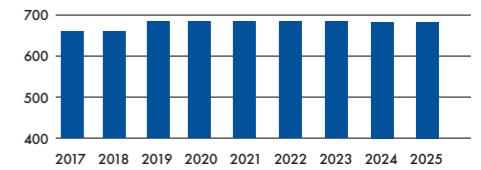
En mindre åtstramande ekonomisk politik bör också kunna stödja den ekonomiska återhämtningen. Marknadsbedömare räknar med att inflationen, mätt som KPIF, kommer att ligga nära målet om två procent under 2025 och 2026. Det innebär att Riksbanken ska fortsätta sänka räntan under första halvåret 2025. Konjunkturinstitutet gör bedömningen att styrräntan sänks till 1,5 procent medan exempelvis Swedbank förväntar sig en styrränta på 1,75 procent nästa år och Nordea 2 procent.

Lägre marknadsräntor är viktigt för Härnösandshus. Räntorna beräknas inte komma ner på de låga

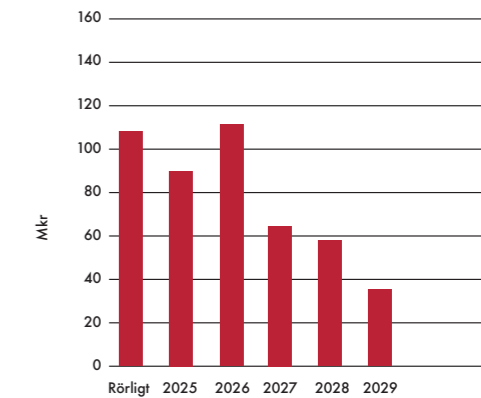
procent, vilket är 0,31 procent högre jämfört med motsvarande tid föregående år. Anledningen till detta är den förändring av ränteläget som skett på räntemarknaden och att lån som omsatts under året har omsatts till en högre ränta än tidigare.

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

### KOMMUNAL BORGEN



### LÅNENS FÖRFALLOTIDPUNKTER



### LÅNEPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

Kommuninvest  
460,5 Mkr  
= 100%

## 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 2024 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 5,10 procent för perioden 2024-04-01-2025-03-31.

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 procent medför ± 1,2 mkr.

Hyresintäkterna har ökat med 5,6 mkr mellan 2023 och 2024 vilket har varit nödvändigt mot bakgrund av de stora kostnadsökningar som varit under 2023 och 2024 till följd av den höga inflationen. Kostnadsökningarna har avtagit förutom beträffande taxebundna kostnader som fortsätter att öka.

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 2024 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 6,5 procent. För 2025 kommer hyrorna att höjas med endast 1,6 procent tack vare den avtagande inflationen.

### Hyresbortfall

Befolkningsförändringar i kommunen är den faktor som har störst påverkan på Härnösandshus uthyrningsgrad varför det är av största vikt att arbetstillfällena i kommunen ökar så att befolkningen inte minskar ytterligare.

Hyresbortfallet har varit relativt stabilt under 2024. Vid varje månadsskifte under året har mellan 22 - 43 lägenheter varit vakanta. Vid årets slut var 32 lägenheter vakanta. Uthyrningsgraden uppgick vid året slut till 98,1 procent vilket är en förbättring jämfört med föregående årsskifte då uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent. Trots att befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande under åren 2020-2024 har uthyrningsgraden inte minskat över tid. Under hösten minskade antalet vakanta lägenheter jämfört med hur det såg ut i början av året.

Hyresbortfallet för lokaler hos Härnösandshus är lågt. Vid årsskiftet finns endast en vakant lokal. Därutöver finns ett mindre antal vakanta förråd och källarlokalerna ute i bostadsområdena.

### Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme,

vatten och renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 43 procent under 2024. 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).

Deltagandet i Klimatinitiativet innebär att Härnösandshus under en rad år kommer att genomföra åtgärder för att minska företagets klimatavtryck och bland annat genom att minska de taxebundna kostnaderna. Under 2024 har exempelvis solpaneler monterats på fastigheterna Kapellsberg, Teologen och Bågen-Pilen. En värmepumpsanläggning har installerats på fastigheten Kaptinen för att tillvarata värmen från garaget. Prognosstyrning har installerats på Tunnelplan och på N Kyrkogatan, vilket innebär att värmesystemet samkörs med SMHIs prognoser för att systemet ska kunna varva upp respektive varva ner beroende på vad väderprognosen anger. Vattenbesparande åtgärder har införts på fastigheterna Fiskalen, Kaptinen, Solbrännan och Bågen-Pilen.

Härnösandshus är på god väg att infria målen inom ramen för klimatinitiativet. Verksamheten är fossilfri och energianvändningen har fram till och med 2024 minskat med 32,8 procent. En bra bit över det slutliga målet.

Under 2024 har den graddagskorrigerade uppvärmningen minskat med 0,7 procent. Elförbrukningen har minskat med 2,1 procent.

En förändring av de sammanlagda taxebundna kostnaderna med 3 procent medför ca ± 1,0 mkr.

Fjärrvärmesystemet som är den största taxebundna kostnaden kommer under 2025 att höjas med närmare 9,5 procent. Elnätstaxan, vattentaxan och renhållningstaxan kommer att öka med 7 procent, 9 procent respektive 12 procent vilket är väldigt höga taxehöjningar från det kommunala energibolaget Hemab. Elpriset för 2025 kommer däremot att minska något jämfört med föregående år.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna har ökat under 2024 och utfallet är 2,8 mkr högre jämfört med utfallet föregående år. De lån som har omsatts under året har omsatts både till rörlig ränta och till fast ränta. Styrräntan har sänkts från 4 procent i början av året till 2,5 procent i slutet av året. Räntenedgången har haft en

stor påverkan på de rörliga lånen där räntan har minskat från drygt 4,3 procent till strax under 3 procent.

Under 2025 väntas räntan minska något. Marknadsbedömare spår att Riksbanken ska fortsätta sänka sin styrränta något ytterligare under 2025 och att marknadsräntorna därigenom successivt kommer att sjunka. Trots detta beräknas Härnösandshus räntekostnader öka något genom att de lån som omsätts har en låg fast ränta i dag.

Härnösandshus har under 2023 och 2024 frångått sin strategi med bunden ränta i femårsperioder. Det har skett för att inte binda fast räntan på en för hög nivå under flera år. I takt med att räntenivåerna sjunker är ambitionen att komma tillbaka till bundna räntor för att minska risken för kraftiga ränteuppgångar.

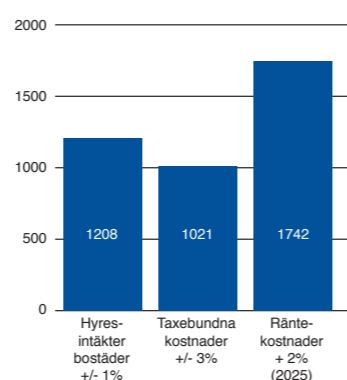
Om de lån som förfaller under de kommande åren omsätts till en räntenivå som ligger en procentenhet högre alternativt en procentenhet lägre än vid årsskiftet innebär det att årskostnaden ökar/minskar enligt följande:

2025 ± 0,87 mkr  
2026 ± 1,1 mkr  
2027 ± 0,64 mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1 procent medför ± 4,6 mkr på resultatet.

Att det kommande årets låneomsättningar ska omsättas till en ränta som är en procent lägre än i dag är inte sannolikt eftersom ränteläget är högre än så. En genomsnittlig ränteeökning på två procent är mer realistisk. En beredskap för en höjning av räntan på de lån som omsätts med två procentenheter är därför nödvändig..

### RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



## Resultaträkning

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	4	182 544	137 098	129 474
Övriga rörelseintäkter		4 694	8 410	3 288
<b>Nettoomsättning</b>		<b>187 238</b>	<b>145 508</b>	<b>132 762</b>
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	2, 5	-86 174	-84 863	-75 782
Underhållskostnader		-38 361	-33 195	-30 858
Fastighetsskatt		-3 231	-3 548	-2 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-28 231	-25 343	-16 541
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-155 997</b>	<b>-146 949</b>	<b>-125 919</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10</b>	<b>31 241</b>	<b>25 622</b>	<b>12 759</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 6	-1 676	-984	-5 091
Resultatandel från andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag		-470	-875	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 095</b>	<b>23 763</b>	<b>14 498</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 928	2 186	2 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17 777	-12 481	-10 489
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 246</b>	<b>13 468</b>	<b>6 694</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	0	5 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 246</b>	<b>13 468</b>	<b>11 694</b>
Skatt på årets resultat	11	-563	-445	0
<b>Årets resultat</b>		<b>12 683</b>	<b>13 023</b>	<b>11 628</b>

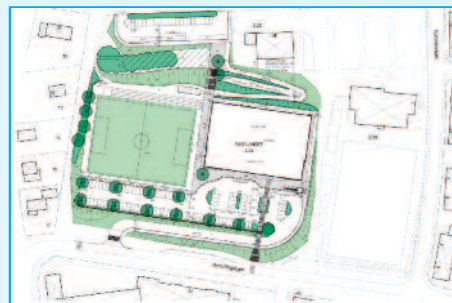
## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	957 445	931 035	565 998	571 967
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 040	3 426	1 471	1 811
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	80 703	39 486	8 483	10 522
		<b>1 041 188</b>	<b>973 947</b>	<b>575 952</b>	<b>584 300</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	17	3 552	4 022	0	0
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	84 500	85 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	240	240	160	160
		<b>3 792</b>	<b>4 262</b>	<b>189 560</b>	<b>190 060</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 044 980</b>	<b>978 209</b>	<b>765 512</b>	<b>774 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 889	1 847	1 824	1 484
Fordringar hos koncernföretag		0	0	22 870	16 813
Fordringar hos intressebolag	18	5 459	5 266	0	0
Övriga fordringar		3 754	3 154	454	1 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 873	2 566	1 725	2 470
		12 975	12 833	26 873	22 462
Kassa och bank		41 238	45 989	18 631	11 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 213</b>	<b>58 822</b>	<b>45 504</b>	<b>34 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 099 193</b>	<b>1 037 031</b>	<b>811 016</b>	<b>808 739</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<i>Eget kapital - koncern</i>					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		191 707	179 023		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>329 707</b>	<b>317 023</b>		
<i>Eget kapital - moderföretag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (127 500 aktier)	27			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				<b>137 745</b>	<b>137 745</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat	26			171 525	158 897
Årets resultat				11 694	12 628
				<b>183 219</b>	<b>171 525</b>
<b>Summa eget kapital</b>				<b>320 964</b>	<b>309 270</b>
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		0	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	22	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		694 335	651 425	448 130	459 805
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		<b>694 335</b>	<b>651 425</b>	<b>448 130</b>	<b>459 805</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		19 440	18 200	12 400	12 400
Leverantörsskulder		22 595	14 538	11 178	10 746
Aktuella skatteskulder		1 484	365	265	203
Övriga skulder		1 021	519	1 021	508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 611	34 961	17 058	15 807
		<b>75 151</b>	<b>68 583</b>	<b>41 922</b>	<b>39 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	24, 25	<b>1 099 193</b>	<b>1 037 031</b>	<b>811 016</b>	<b>808 739</b>

Första spadtaget till bl a ny idrottshall på forna Ängevallen togs i december 2023 ...



arbetet har pågått under hela 2024 och projektet beräknas vara klart att tas i bruk i augusti 2025.



85 år gammalt foto och ett industrispår till Kronholmskajen löper där vi nu bygger 38 lägenheter.



Härnösandshus har startat upp bygget av 38 nya lägenheter på Torsvik, centralt i Härnösand.

Intill Nybrogatan bygger vi mellan våra befintliga hus på Torsvik och Mc Donald's.

18 stycken 2:or på 54,4 m<sup>2</sup>  
8 stycken 3:or på 70,0 m<sup>2</sup>  
10 stycken 3:or på 84,0 m<sup>2</sup>  
2 stycken 4:or på 84,2 m<sup>2</sup>

Alla lägenheter har hiss,  
egen tvättmaskin  
och torktumlare samt  
inglasade balkonger!



## Kassaflödesanalys

	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 2024-12-31	Moderbolaget 2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	29 095	23 763	14 498	11 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	28 497	25 446	16 767	16 454
Andel i intressebolagets resultat	470	0	0	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	369	0	0	0
Förändring avsättningar	0	-200	0	0
	<b>58 431</b>	<b>49 009</b>	<b>31 265</b>	<b>27 519</b>
Erlagd ränta	-17 777	-12 481	-10 489	-7 764
Erhållen ränta	1 928	2 186	2 685	2 727
Betald inkomstskatt	556	-445	62	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43 138</b>	<b>38 269</b>	<b>23 523</b>	<b>22 482</b>
Förändring av rörelsefordringar	-142	3 039	-4 412	-6 817
Förändring av rörelseskulder	4 209	-1 157	2 196	-628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 205</b>	<b>40 151</b>	<b>21 307</b>	<b>15 037</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 106	-101 797	-8 418	-18 255
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 500	0	0
Erhållna investeringsbidrag	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-96 106</b>	<b>-103 297</b>	<b>-8 418</b>	<b>-18 255</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	62 200	35 000	0	0
Amortering av skuld	-18 050	-17 055	-11 675	-11 825
Erhållen amortering	0	0	500	500
Erhållet koncernbidrag	0	0	5 000	6 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>44 150</b>	<b>17 945</b>	<b>-6 175</b>	<b>-4 725</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 751</b>	<b>-45 201</b>	<b>6 714</b>	<b>-7 943</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>45 989</b>	<b>89 950</b>	<b>11 917</b>	<b>19 657</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>41 238</b>	<b>45 989</b>	<b>18 631</b>	<b>11 917</b>



## 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 har ett nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde som beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärde-rats med en kalkylränta på mellan 4,5-8 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsiktiga nettointäkter, framtida 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 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.

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 leasetagare 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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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 finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag vid årets utgång uppgår till 201 mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 12,5 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>	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	13	12	0	0
Män	21	21	0	0
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer

	2024	2023	2024	2023
Styrelse och VD, ersättning	1 489	1 446	0	0
Övriga anställda, ersättning	15 582	14 836	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	5 298	4 964	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	241	229	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 044	927	0	0
<b>Summa</b>	<b>23 654</b>	<b>22 402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Företagsledningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen				
Kvinnor	29%	25%	29%	25%
Män	71%	75%	71%	75%

#### VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	40%	22%	40%	22%
Män	60%	78%	60%	78%

#### Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

	2024	2023		
Total sjukfrånvaro	4,2%	6,1%		
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dgr)	2,2%	3,3%		
Sjukfrånvaro kvinnor	2,3%	1,8%		
Sjukfrånvaro män	5,4%	8,5%		

#### Uppdelning i åldersgrupper

- 29 år	3,1%	2,6%		
30-49 år	1,8%	10,0%		
50- år	5,9%	3,9%		

### NOT 3

#### Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>EY (Ernst &amp; Young AB)</i> Revisionsuppdraget	203	196	123	140

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Finansiella instrument

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

#### Fordringar, skulder och avsättningar

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

#### Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i 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

#### Hysesintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Hysesintäkter</i>				
Bostäder	123 125	117 369	120 876	115 183
Lokaler	57 814	45 403	15 748	14 180
Övrigt	8 007	11 404	5 701	5 055
	<b>188 946</b>	<b>174 176</b>	<b>142 325</b>	<b>134 418</b>
Avgår outhyrt				
Bostäder	-2 930	-3 373	-2 814	-2 883
Lokaler	-1 558	-1 437	-603	-522
Övrigt	-910	-821	-853	-765
Lämnade rabatter	-1 004	-818	-957	-774
	<b>182 544</b>	<b>167 727</b>	<b>137 098</b>	<b>129 474</b>

#### Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderbolaget		
	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat	Kommersiellt	Härnösands kommun	Stat
2025	8	8	0	11	18	0
2026	44	8	67	44	12	67
2027	16	26	33	22	41	33
2028	20	18	0	17	6	0
Övriga	12	40	0	6	23	0
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

### NOT 5

#### Driftskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	-31 441	-33 706	-28 756	-28 785
Taxebundna kostnader	-21 610	-21 697	-19 374	-19 666
Uppvärmning	-16 547	-15 243	-14 642	-13 439
Lokal administration	-11 305	-9 419	-8 539	-7 232
Övriga driftskostnader	-5 271	-4 798	-4 471	-4 663
	<b>-86 174</b>	<b>-84 863</b>	<b>-75 782</b>	<b>-73 785</b>

### NOT 6

#### Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-27 572	-24 667	-16 126	-15 804
Inventarier, verktyg och installationer	-925	-934	-641	-650
	<b>-28 496</b>	<b>-25 600</b>	<b>-16 767</b>	<b>-16 454</b>
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>				
Fastighetskostnader	-28 231	-25 343	-16 541	-16 236
Administrationskostnader	-265	-257	-225	-217
	<b>-28 496</b>	<b>-25 600</b>	<b>-16 767</b>	<b>-16 454</b>

## Noter

### NOT 7

#### Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga ränteintäkter	1 928	2 186	560	589
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 125	2 138
	<b>1 928</b>	<b>2 186</b>	<b>2 685</b>	<b>2 727</b>

### NOT 8

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga räntekostnader	-17 777	-12 481	-10 489	-7 764
	<b>-17 777</b>	<b>-12 481</b>	<b>-10 489</b>	<b>-7 764</b>

### NOT 9

#### Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållit/lämnat koncernbidrag	5 000	6 600
	<b>5 000</b>	<b>6 600</b>

### NOT 10

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen  
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	28%	27%	25%	26%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	34%	30%	13%	13%

### NOT 11

#### Skatt på årets resultat

Aktuell skatt  
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader  
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag  
**Summa redovisad skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	563	445	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>563</b>	<b>445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Genomsnittlig effektiv skattesats

	<b>4,3%</b>	<b>3,3%</b>	-	-
--	-------------	-------------	---	---

#### Avstämning av effektiv skattesats

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>13 246</b>	<b>13 468</b>	<b>11 694</b>	<b>12 628</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 729	2 774	2 409	2 601
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 680	5 081	3 255	3 258
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0	0	0
Skatt pga ändrad beskattning	0	131	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	372	305	35	34
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 592	-1 786	-1 592	-1 786
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 625	-6 060	-4 106	-4 106
Skattereduktion på investering 2021	0	0	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>563</b>	<b>445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	4,3%	3,3%	-	-



## Noter

### NOT 18

#### Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 266	5 040	0	0
Tillkommande fordringar	193	226	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 459</b>	<b>5 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 19

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240	240	160	160
Årets anskaffningar	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>160</b>	<b>160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>160</b>	<b>160</b>

### NOT 20

#### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	118	509	109	484
Förutbetalda hyreskostnader	388	382	388	382
Förutbetalda försäkringspremier	557	539	493	481
Övriga interimfordringar	810	1 136	735	1 123
<b>1 873</b>	<b>2 566</b>	<b>1 725</b>	<b>2 470</b>	

### NOT 21

#### Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	77 760	72 800	49 600	49 600
	<b>77 760</b>	<b>72 800</b>	<b>49 600</b>	<b>49 600</b>
<b>Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	616 575	578 625	398 530	410 205
	<b>616 575</b>	<b>578 625</b>	<b>398 530</b>	<b>410 205</b>

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2024-12-31. 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	107 237
2025	87 125
2026	110 825
2027	64 553
2028	56 850
2029	33 940
	<b>460 530</b>

### NOT 22

#### Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 740	1 574	1 740	1 574
Upplupna sociala avgifter	1 188	1 126	1 188	1 126
Upplupna räntekostnader	1 512	1 143	931	801
Förutbetalda hyresintäkter	25 688	23 497	12 996	12 204
Övriga interimsskulder	483	7 621	203	102
<b>30 611</b>	<b>34 961</b>	<b>17 057</b>	<b>15 806</b>	

### NOT 24

#### Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 25

#### Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	18 900	18 900	0	0
Övriga eventualförpliktelser	314	285	314	285
Garantiåtagande	<b>19 214</b>	<b>19 185</b>	<b>314</b>	<b>285</b>

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

### NOT 26

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	171 525 620
Årets resultat	11 693 655
	<b>183 219 275</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	183 219 275
	<b>183 219 275</b>

### NOT 27

#### Antal aktier och kvotvärde

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

## Underskrifter

Härnösand den 25 februari 2025

Brendan McCarthy  
Suppleant ersätter ledamot

Roland Stenberg

Karin Hermans

Göran Viren Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-02-25

Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Johan Högel  
1:e vice ordförande

Mats Höglund

Lars-Gunnar Hultin

Göran Albertsson  
Verkställande direktör

## Revisionsberättelse



### Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Härnösandshus för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

#### Styreisens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 AB Härnösandshus för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31 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 fort-löpande 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 tryggt sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att ned 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 försumelse 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 25 februari 2025



Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor

Nr	Fastighet	Vårdeår	Antal lgh	Antal 1:or	Antal 2:or	Antal 3:or	Antal 4:or	Antal 5:or	Antal 6:or	Antal 7:or	Varav Pluslgh	Yta lgh	Yta lokaler	Garage	Bilplats
023	Åland 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	1 359	20	80
131	Kullen 1:32	1978	76	4	33	32	3	1	3			6 112	418	22	62
142	Orren 10	1980	70	12	32	26						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						6 406	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		6
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	11
211	Målaren 2	1984	3	1	1	1						131			
212	Sadelmakaren 9	1985	5	1	1	2	1					316		8	4
213	Svarvaren 1	1929	3	1	2							130	31		
214	Sadelmakaren 8	1985	4	2	2							182		6	5
215	Timmermannen 9	1982	4			4						331			
216	Smeden 25	1985	6	2	3		1					339	19		
217	Bokbindaren 4	1988	4	4								140	30	9	
303	Torsvik D o G	1992	90	7	54	17	12				84	6 655	1 128	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	8
331	Vågmannen 14	2018	45	22	18	4		1				2 134	479		
332	Vågmannen 8	1990	59	21	32	4	2				58	3 496	209	38	
333	Vågmannen 13	1992	54	5	46	3					46	3 505	896	37	
341	Solbrännan	1979	52	16	36							2 917	1 153		28
342	Sländan 38o39	1979	86	32	37	17						4 906	998	8	71
344	Vårlöken 12	1992	18	18								432	535		8
355	Sländan 43												700		
361	Kappelsberg 1:4, 1	1976	145	41	60	43	1					9 211	532	37	71
371	Stenhammar 1:16,1	1979	75	10	25	29	10					6 011	59	41	71
372	Stenhammar 1:72 -	1982	41	41								1 579	2 048		62
375	Stenhammar 1:77 -	1985	6				6					740			
376	Stenhammar 1:99	1982	1									195			
377	Stenhammar 1:89	1985	1									179			
378	Stenhammar 1:100	1990	18				18					2 070			
380	Stenhammar 1:13	1992	17		6	7	4					1 194			17
<b>Summa</b>			<b>1 645</b>	<b>353</b>	<b>704</b>	<b>450</b>	<b>125</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>404</b>	<b>107 355</b>	<b>14 888</b>	<b>494</b>	<b>881</b>



*Vår fastighet i kvarteret Lingonet med entréerna Brännavägen 120 och 122.*



Nybrogatan 13 HÄRNÖSAND  
Tel 0611-882 00  
[www.harnosandshus.se](http://www.harnosandshus.se)