



AB Härnösandshus

Härnösandshus är Härnösands största hyresvärd med cirka 1 700 lägenheter. Bolaget har en balansslutning på 1 miljard kr och en omsättning på cirka 159 miljoner kronor. Bolaget ägs av Härnösands kommun och har 34 anställda. Trygghet, säkerhet, service och gemenskap är några av våra viktigaste ledord.



Året i korthet

- NKI 2022 (nöjd kund-index) uppgick till hela 88 %.
- Infört "schysst hyra", ett poängsystem som enklare och tydligare beskriver hur hyrorna sätts.
- Smådjursmottagningen har flyttat in på Östanbäcken.
- Nya informationstavlor i trapphusen.
- Bostadshyrorna ökade med 1,7% under året.
- Uthyrningsgraden vid årets slut 98,4%.
- Bolagets soliditet uppgår till 36,7%.

Året i sammandrag	2022	2021	2020
Antal lägenheter	1 645	1648	1661
Lägenhetsyta	107 491 m ²	107 650 m ²	107 830 m ²
Lokalyta	13 991 m ²	13 519 m ²	12 705 m ²
Medeltalet anställda	33	32	31
Hyresintäkter, tkr	124 068	122 468	120 557
Balansomslutning, tkr	808 361	829 169	836 778
Soliditet	36,7%	34,6%	33,4%
Årets resultat	7 138 tkr	7 626 tkr	26 896 tkr

Innehållsförteckning

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
Resultaträkning.....	11		



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.



Koltrastens Särskilda boende har numera GEO-FTX energisystem. – Första installationen i Härnösand, säger Fredrik Bergquist, driftansvarig Härnösandshus. – 5 stycken 260 meter djupa borrhål är basen och vi har konstant +4-gradigt vatten i cirkulation. På vintern värmer vi luften och på sommaren kylvlar vi den, säger Bergquist.



Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Den 9 februari togs de flesta åtgärder för att minska smittspridningen av covid-19 bort och pandemin gick in i en ny fas. Nu skulle samhället äntligen återgå till det normala. Två veckor senare kunde vi konstatera att så inte blev fallet. Den 24 februari inledde Ryssland sitt angreppskrig mot Ukraina som, förutom ett oerhört mänskligt lidande för den ukrainska befolkningen, också medfört en stor påverkan på världsekonomin.

Inflationen har stigit till oerhört höga nivåer världen över vilket har fått centralbankerna att höja räntan kraftigt under framför allt andra halvåret 2022. Även elpriserna i Sverige och Europa har stigit kraftigt bland annat till följd av kriget i Ukraina.

Hög inflation, höga elpriser och höga räntor är ingen bra kombination för fastighetsbranschen och ett stort antal byggprojekt har skjutits på framtiden. Vissa bedömare anger att antalet byggstarter har mer än halverats.

Totalt sett har ändå den svenska ekonomin stått emot nedgången i ekonomin bra under 2022 men i takt med att de höga räntorna och den höga inflationen biter sig fast kommer hushållen att minska sin konsumtion och konjunkturen försämrats under 2023.

En stigande inflation och höjda räntor 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, genomfört 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 väldigt spännande.

I dagsläget pågår tre stora byggprojekt i Härnösand. Vi på Härnösandshus bygger via vårt dotterföretag Härnösands kommunfastigheter ett nytt vårdboende på Saltvik med 23 lägenheter. På Saltvik pågår också byggandet av norra Europas största arkiv för Skatteverket och Riksarkivet och på Kanaludden pågår byggandet av det nya destinationshotellet.

Förutom de projekt som är under uppförande planeras det för flera andra projekt. Domstolsverket planerar exempelvis för en ny domstolsbyggnad på Seminariet och det förbereds för en ny camping på Smitingen.

Det som ur ett planeringsperspektiv överskuggar all annan planering är planerna på en stor etablering

av en elintensiv industri i Torsboda. I det scenario som finns i dag planeras det för 3 500 arbetstillfällen på plats i Torsboda. Av erfarenheter från andra liknande etableringar ger ett jobb på den s.k. "sajten" ytterligare tre jobb i regionen och totalt fem inflyttande. I det scenario som presenteras av Torsboda Industrial Park kan så många som 17 500 personer flytta in till regionen i samband med att "sajten" är fullt utbyggd och verksamheten är i gång. Dessa invånare kommer i huvudsak att bo i Härnösand, Timrå och Sundsvall. För att möta detta finns i dag planerade, pågående och färdiga detaljplaner för över 2 000 nya bostäder. Det känns som om vi har en bra beredskap!

Stabil ekonomi och nöjda kunder

Härnösandshus har en stabil ekonomi. Bolaget genererar ett stabilt kassaflöde som bidrar till vår starka soliditet.

Årets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 7,1 Mkr, ett resultat som är i nivå med årets budget. Resultatet har påverkats positivt av ett minskat hyresbortfall på lokaler och lägre kostnader för försäkringsskador.

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden. Soliditeten har ökat under året och uppgår till 36,7%. En stark allmännytta med en god ekonomi är viktigt för att möjliggöra investeringar och underhåll i fastighetsbeståndet.

På Härnösandshus arbetar vi för att erbjuda våra kunder ett boende med social trygghet, god miljö, bra service och inflyttande över boendet. Vi mäter återkommande hur väl vi uppfyller detta och hur nöjda våra kunder är med oss som hyresvärd.

Resultatet av den mätning som genomförts under 2022 är bra och det är väldigt roligt att många har varit med och svarat på vår enkät, det hjälper oss att bli bättre. Närmare nio av tio hyresgäster trivs med oss som förvaltare, tycker att vi är måna om våra hyresgäster och kan tänka sig att rekommendera oss som hyresvärd.

Vårt serviceindex, som omfattar frågor om vi tar kunden på allvar, om det är tryggt i våra fastigheter, om det är rent och snyggt och om kunden får hjälp när det behövs, uppgår till 81 procent.

Vårt produktindex, som inrymmer frågor om den produkt vi tillhandahåller, d.v.s. lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön uppgår till 79 procent.

Jag är nöjd och glad över den uppskattning vi får från våra kunder och väldigt tacksam över att vi har så många duktiga medarbetare som gör att vi kan leverera ett bra boende med hög service till våra kunder.

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 möjliggör nya bostäder och i vår färdigställs byggandet av 5 nya lägenheter i ett LSS-boende i Gånsviksdalen. Under sommaren färdigställs byggandet av 23 nya lägenheter i boendet på Saltvik och tillsammans med Härnösands kommun planerar vi för ett nytt äldreboende i Härnösand.

Vi skapar förutsättningar för en aktiv fritid och en god skolmiljö för våra ungdomar genom byggandet av en ny idrottshall på Ångevallen. Vi kommer också att bygga en ny idrottsanläggning på Myran med en konstgräsplan, en naturgräsplan och en ny servicebyggnad.

Vi är med och utvecklar centrum genom en fortsatt utveckling av gallerian Graf. Omvandlingen är i slutfasen. Det som återstår att bygga om och hyra ut är lokalen på vån 2 med fönster mot torget samt lokalen på våning 3.

2023 har alla förutsättningar att bli ett spännande och intressant år. Även om våra taxebundna kostnader och räntekostnader beräknas öka kommande år står Härnösandshus väl rustat inför de utmaningar vi har framför oss tack vare en stabil ekonomi och kompetenta 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 inflyttande över boendet.

Härnösandshus är Härnösands största bostadsbolag med 1 645 lägenheter, centralt belägna i Härnösands tätort, fördelat på följande boendeformer; hyreslägenheter, plusboendelägenheter och studentlägenheter.

Antal lägenheter i Härnösandshus Plusboende uppgår till 412 st. och är belägna i 9 fastigheter i centrala Härnösand. Ett trygghetsboende med 27 lägenheter finns i en fastighet. 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 gymnasie-lägenheter. 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

Anders Bergqvist, ordförande
Catrine Rehnström
Karl-Ejnar Björner
Tomas Frejaro
Annette Nordin
Adjungerade ledamöter
Josephine Jonsson, arbetstagarrepresentant (Unionen)
Ingemar Wiklund, arbetstagarrepresentant (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleanter

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

Revisorer

Rikard Grundin, Örnköldsvik, auktoriserad revisor, EY

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

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin, Örnköldsvik, 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 Anders Bergqvist och Catrine Rehnström i förening med Göran Albertsson.

Sammanträden

Under året har hållits 5 protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2022-05-17.

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 178 211 m² fördelat på 1 645 (1 648) lägenheter och 89 (89) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 31 lägenheter och 34 022 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2022 har Härnösandshus påbörjat ombyggnationen av en vakant verksamhetslokal till ett LSS-boende med 5 lägenheter. Arbetet pågår och beräknas vara färdigställt i slutet av första kvartalet 2023.

Till följd av etableringen av LSS-boendet i Gånsviksdalen har även en servicelokal byggts i området som ska betjäna de servicelägenheter som är knutna till verksamheten.

Förberedelserna för att möjliggöra fler bostäder pågår. I samarbete med Samhällsförvaltningen pågår arbetet med att ändra detaljplanen på fastigheten Svanen vid Tulegatan. Under slutet av året fattade styrelsen också beslut om att förvärva det s.k. Sporthotellet. Förvärvet är ett led i förberedelserna för att skapa fler bostäder och området har ett centralt läge med mycket goda möjligheter för utveckling av bostäder, lokaler för vård och omsorg eller annan allmännyttig verksamhet.

Härnösands kommunfastigheter har under 2022 påbörjat byggandet av ett nytt gruppboende på Saltvik med 23 nya lägenheter. Arbetet pågår och beräknas vara klart för inflyttning i september 2023.

Vidare har projektering färdigställts för en ny idrottshall på fastlandet. Förfrågan har varit ute på räkning men till följd av den oro som uppstått på byggmarknaden i och med kriget i Ukraina och den kraftigt stigande inflationen inkom inga anbud. Förfrågningsunderlaget kommer att skickas ut på nytt när marknaden har stabiliserat sig.

Slutligen har en projektering genomförts för en ny idrottsanläggning på Myran som omfattar en ny servicebyggnad med fyra omklädningsrum, serveringsdel och övriga gemensamma utrymmen samt en ny fullstor konstgräsplan och en mindre naturgräsplan. Förfrågningsunderlaget beräknas antas anseras i början av februari 2023.

I slutet av året avyttrade Härnösands kommunfastigheter fastigheten Gånsvik 1:26. Smitingen, till Härnösands kommun. Syftet med försäljningen är att underlätta för den planerade etableringen av en camping på Smitingen.

Investeringar och underhåll

Koncernens totala underhåll inklusive reparationer har under 2022 uppgått till 32,2 mkr (34,1). Årets investeringar uppgick till 7,5 mkr (25,3).

Reparations- och underhållskostnaderna samt investeringarna fördelar sig på respektive bolag i koncernen enligt följande:

Härnösandshus har genomfört reparations- och underhållsåtgärder för 27,8 mkr och investerat 5,1 mkr i fastighetsbeståndet. Härnösands kommunfastigheter har genomfört reparations- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för 4,4 mkr och investerat 2,4 mkr i fastighetsbeståndet.

I Härnösands kommunfastigheter pågår dessutom investeringen i det nya boendet i Saltvik vars investeringskostnader inte finns med i beloppen ovan.

Bostadshyror

Hyran för 2022 har höjts med 1,7 %.

Förhandlingarna om ny hyra för perioden 1 april 2023 till 31 mars 2024 pågår. Hyreshöjningarna för det kommande året beräknas bli betydligt högre än tidigare år bland annat till följd av den höga inflationen och höga energikostnader.

Verksamhetens utveckling utifrån ägardirektiv och uppsatta mål

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

Härnösandshus arbetar med fem målområden; fastigheter, kunder, miljö, medarbetare och ekonomi. Mål och utfall för verksamhetsåret 2022 redovisas på nästa sida.

Förvaltningsberättelse

Målområde och övergripande mål	Mål 2022	Utfall 2022
Fastigheter Härnösandshus ska erbjuda attraktiva, trygga, klimatsmarta och prisvärda bostäder samt ändamålsenliga lokaler för kommunens olika verksamheter (ägardirektiv).	1. Produktindex minst 82% 2. Skapa 133 lägenheter i trygghetsboende 3. Bygga 23 lägenheter i ett vårdboende 4. Projektera och bygga en idrottshall 5. Projektera en ny idrottsanläggning på Myran 6. Utredda möjlighet till äldreboende med minst 60 lägenheter	79,4% 27 st 23 st Pågår Pågår Pågår
Kunder Verksamheten skall bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundernas behov och förväntningar ska vara i fokus (kvalitetspolicy).	1. Serviceindex ska uppgå till minst 85% 2. Nöjd kund-index ska uppgå till minst 80%	81,3% 88,0%
Miljö 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% 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%	-8,70% -5,50% -6,0%
Ekonomi 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 2,8% (enl. jämförelse) 2. Soliditeten ska överstiga 20% 3. Belåningsgraden ska understiga 80% av bokfört värde gällande koncernens fastigheter.	2,71% 36,9% 79,3%
Medarbetare 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 mindre än 3,5% exklusive långtidsfrånvaro 3. Minska medarbetarnas upplevelse av stress (mindre än 33% enligt HALU)	97% 3,52% 31%

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 29,6 procent.

Förbrukningen av värme har under 2022 minskat med 11,1 procent. Elförbrukningen har också minskat med 2,3 procent. Klimatutsläppen av koldioxid från Härnösandshus verksamhet har fortsatt att minska. Under 2022 har Co2-utsläppen minskat med 6 procent.

Under 2022 har Härnösandshus genomfört ett antal energibesparande åtgärder. På fastigheten Koltasten har ett projekt genomförts som benämns "geo-energi". I korthet innebär det att den luft som tas in i ventilationssystemet förvärmas via borrhål i marken vilket innebär att användandet av fjärrvärme för uppvärmning minskar. På sommaren kan den inkommande luften kylas via borrhålen och på så sätt erhålls ett behagligare inomhusklimat.

Härnösandshus har även byggt om undercentralen på fastigheten Tjädern samt injusterat värmen i hela området.

Ett vattenbesparingsprojekt har också genomförts på ett antal fastigheter där snålspolande utrustning har monterats i lägenheterna.

Under året har slutligen två äldre dieselbilar, som förvisso drevs med det miljövänliga drivmedlet HVO, bytts ut mot en elbil och en gasbil.

Årets resultat

Härnösandshus redovisar ett positivt resultat före bokslutsdispositioner på 7,1 mkr. Ett resultat som är i nivå med årets budget. Jämfört med föregående år är resultatet något lägre.

Uthyrningsgraden har försämrats successivt under året men förstärkts i slutet av året. Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 98,4 %. Nedgången under året har medfört att det sammanlagda hyresbortfallet för bostäder ökat något jämfört med bortfallet föregående år.

De totala driftkostnaderna är betydligt högre jämfört med föregående år och beror främst på högre kostnader för köpt fastighetsskötsel under första kvartalet. Uppvärmningskostnaderna däremot har minskat under 2022 då året har varit varmare än ett normalår.

Högre driftkostnader har medfört att Härnösandshus minskat något på det planerade underhållet. De sammanlagda reparations- och underhållskostnaderna har minskat med ca 1,2 mkr jämfört med den budget som lagts för året. Även kostnaderna för försäkringskadorna har minskat.

Marknadsräntorna har ökat kraftigt under hösten. Genom att Härnösandshus har övervägande bundna lån har den omedelbara kostnadsökningen uteblivit. Kommande år beräknas dock räntekostnaderna öka betydligt.

Koncernens resultat för 2022 utvisar en vinst på 11,1 mkr.

Framtidsutsikter

Under 2023 kommer Härnösandshus arbeta att vara inriktat på att färdigställa den pågående byggnationen av ett nytt gruppboende i Gånsviksdalen, förbättra tillgängligheten i Norrdans lokaler samt fortsätta med energi- och miljöbesparande åtgärder inom ramen för "Klimatinitiativet".

En rad åtgärder kommer att genomföras för att uppnå målet om en minskad energianvändning med 30 procent. Den största åtgärden är en installation av en frånluftvärmepump på fastigheten Plinten samt montering av solceller på fastigheterna Kapellsberg och Torsvik.

Härnösands kommunfastigheter planerar under 2023 att färdigställa byggnationen av gruppboendet på Saltvik samt påbörja byggandet av den nya idrottshallen på fastlandet och den servicebyggnad med tillhörande konstgräsplan som ska uppföras på Myrans sportfält.

Flerårsöversikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter (tkr)	154 002	151 803	147 296	154 401
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11 106	11 880	31 308	12 131
Balansomslutning (tkr)	1 007 056	924 276	929 609	892 970
Soliditet	30,2%	31,7%	30,2%	28,0%
Avkastning på totalt kapital	2,0%	1,9%	4,2%	2,2%
Avkastning på eget kapital efter skatt	3,7%	4,1%	11,8%	5,0%
Medelantal anställda	33	32	31	30

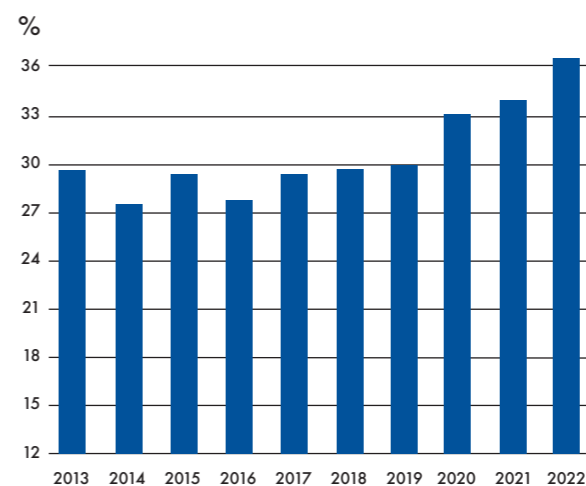
Moderföretaget	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter (tkr)	124 068	122 468	120 557	128 180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7 138	7 626	26 896	7 164
Balansomslutning (tkr)	808 361	829 169	836 778	839 797
Soliditet	36,7%	34,6%	33,4%	30,0%
Avkastning på totalt kapital	1,5%	1,5%	3,9%	1,7%
Avkastning på eget kapital efter skatt	3,4%	2,7%	10,1%	2,9%
Medelantal anställda	33	32	31	30

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets res.
Ingående balans 2022-01-01	127 500	10 500	154 896
Årets resultat	0	0	11 105
Utgående balans 2022-12-31	127 500	10 500	166 001

Moderföretaget	Aktiekapital	Bundet eget kapital Reservfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital Årets resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	127 500	10 245	141 433	7 626	286 804
Överföring resultat föregående år	0	0	7 626	-7 626	0
Årets resultat	0	0	0	9 838	9 838
Utgående balans 2022-12-31	127 500	10 245	149 059	9 838	296 642

SOLIDITET



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	149 059 689
Årets resultat	9 838 255
158 897 944	
disponeras så att i ny räkning överföres	158 897 944
158 897 944	

Personal

Året som gått

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.

Pandemin har även under 2022 påverkat medarbetarna. Distansarbete och digitala möten har fortsatt vara en del av vardagen, framför allt under första halvåret. De flesta åtgärder som funnits på plats för att minska smittspridningen i samhället togs bort i början av året men med den fortsatta rekommendationen att stanna hemma om man hade symtom som kunde vara covid-19.

Medarbetarna har varit duktiga på att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer om att stanna hemma vid symtom vilket också avspeglar sig i en ökad sjukfrånvaro under året.

Ett antal arbetsplatsträffar genomförs löpande under året för de olika personalgrupperna. Kontinuerlig kompetenshöjning och erfarenhetsutbyte sker löpande via arbetsplatsträffarna.

Lönesamtal och utvecklingssamtal hålls en gång

per år. Ett par gånger per år träffas all personal för att under trevliga former genomföra aktiviteter för att stärka gemenskapen inom företaget.

De utbildningar och den kompetensutveckling som genomförts under året har i huvudsak varit individanpassade och genomförts både digitalt men också i form av platsförlagda utbildningar, vilket inte skett på flera år.

Alla medarbetare erbjuds vartannat år en hälso- och arbetsmiljöprofil med individuella samtala rörande stress, trivsel på arbetsplatsen m.m. Resultatet av den senaste undersökningen, som genomfördes i början av 2022, visar på ett i huvudsak bra resultat.

97 procent av medarbetarna trivs på jobbet och upplever att de har stöd i det dagliga arbetet.

Närmare nio av tio medarbetare upplever arbetet meningsfullt och att det finns en möjlighet till delaktighet och påverkan.

Den upplevda stressen är hög även om den har minskat något jämfört med den förra mätningen som genomfördes för två år sedan.

Under hösten 2022 har Härnösandshus också genomfört en marknadsundersökning bland bolagets hyresgäster.

Betyget från våra hyresgäster beträffande den service våra medarbetare tillhandhåller har varit väldigt högt.

Framtida rekrytering

Härnösandshus har under ett antal år arbetat målmedvetet med en generationsväxling vid nyanställningar.

Medelåldern bland medarbetarna i Härnösandshus uppgår till 47 år och är densamma som föregående år. Generationsväxlingen behöver fortsätta.

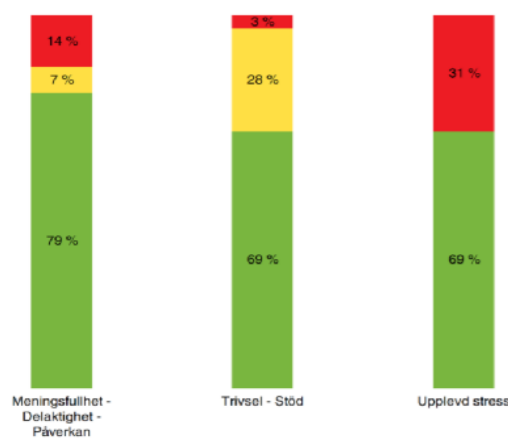
48 procent av Härnösandshus anställda är över 50 år. Under de kommande fem åren beräknas fyra personer lämna företaget med ålderspension. Beräkningen är gjord utifrån en pensionsålder på 65 år.

En prioriterad arbetsuppgift vid kommande nyrekryteringar är att rekrytera kvinnor framför allt på fastighetsidan i och med att andelen kvinnliga medarbetare har minskat något under de senaste åren.

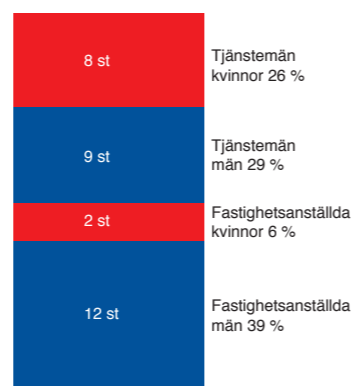
En blandning av kvinnor och män, yngre och äldre medarbetare är bra både ur ett kompetensperspektiv och ur ett socialt perspektiv.

Arbetsmiljö - Psykosocial

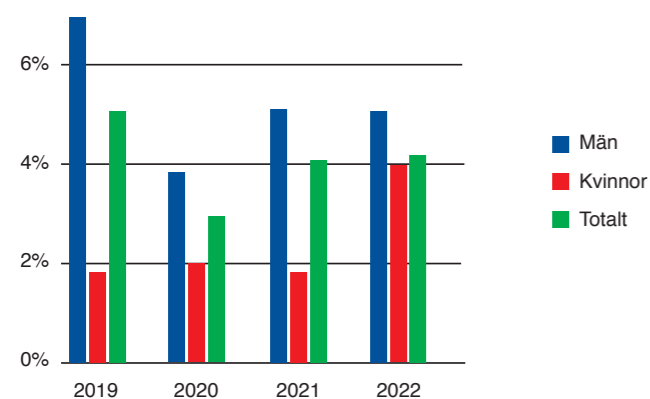
Fördelningen av medarbetarnas svar. Varje indikator bygger på ett set med frågor.



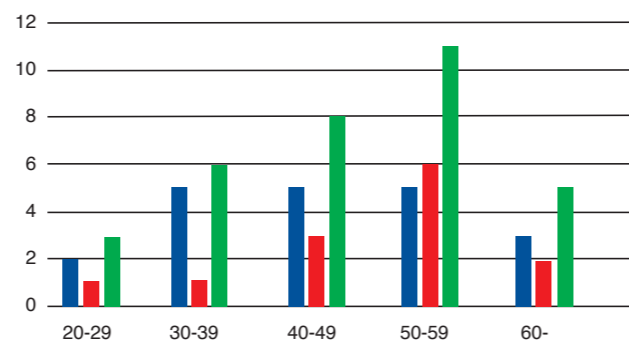
FÖRDELNING ANSTÄLLDA



SJUKFRÅNVARO



ÅLDERSFÖRDELNING



Skuldförvaltning

Härnösandshus kommer under 2023 att omsätta 5 lån på sammanlagt 95 mkr. De stigande räntorna får till följd att de faktiska räntekostnaderna det kommande året beräknas öka med över 2 mkr.

Kommunal borgen

Härnösands kommun har gått i borgen för Härnösandshus samtliga lån. Behovet av kommunal borgen har varit oförändrat mellan åren 2018-2022, vilket det också kommer att vara under 2023. 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 9,3 mkr.

Räntebidrag

Under 2022 har Härnösandshus inte erhållit några räntebidrag.

Skuldförvaltning

Härnösandshus fastighetslån uppgick per sista december till 484,0 mkr. Vid föregående års utgång uppgick lånen till 515,8 mkr. Låneskulden har minskat med närmare 32 mkr under året.

Förutom den löpande amorteringen har Härnösandshus löst bort två lån på sammanlagt 19,5 mkr. Inga nya lån har tagits upp under året.

Lånens ränteförfalltidpunkter

År	Skuld Mkr	Andel	Antal lån
Rörligt	15,8	3,3%	2
2023	95,6	19,8%	5
2024	116,5	24,1%	5
2025	91,7	18,9%	4
2026	116,6	24,1%	4
2027	47,8	9,9%	2
Totalt	484	100,0%	22

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

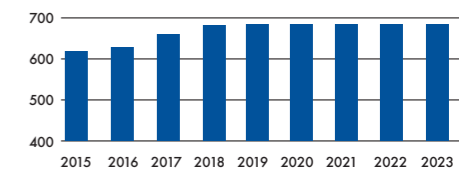
Den genomsnittliga räntan på Härnösandshus fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2022 till 0,68 procent, vilket är 0,08 procent högre jämfört med motsvarande tid föregående år.

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

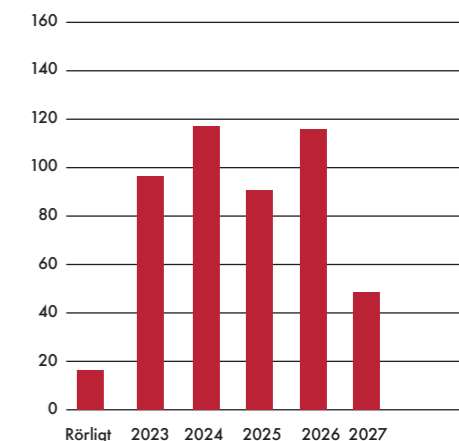
Lånportföljens sammansättning

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

KOMMUNAL Borgen



LÅNENS FÖRFALLOTIDPUNKTER



LÅNEPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING

Kommuninvest
484,0 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 2022 års förhandlingar om nya hyror enades Härnösandshus och Hyresgästföreningen om en hyreshöjning på 1,7 procent för perioden 2022-04-01--2023-03-31.

En förändring av hyresintäkterna för bostäder med 1 procent medför ± 1,1 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 2022 innebar kopplingen till KPI att hyrorna för merparten av lokalerna ökade med 2,8 procent.

För 2023 kommer hyrorna att höjas med 10,9 procent.

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 ökat successivt under större delen av 2022 för att minska under det sista kvartalet. Vid varje månadskifte under året har mellan 35 till 50 lägenheter varit vakanta. Vid årets slut var dock endast 27 lägenheter vakanta. Uthyrningsgraden uppgick vid året slut till 98,4 procent vilket är en förbättring jämfört med föregående årsskifte då uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent. Befolkningsutvecklingen har varit svagt vikande under åren 2020-2022 och det har avspeglats i ett ökat antal vakanta lägenheter.

Efterfrågan på mindre och billiga lägenheter är fortsatt god.

Hyresbortfallet för lokaler har minskat under 2022 till följd av att Härnösandshus under slutet av 2021 byggt nya verksamhetslokaler för Anhörigcenter i fastigheten Vågmannen på Köpmangatan. I samma fastighet har även nya lokaler för Alltid Marknadsbyrå anpassats och hyrts ut.

Under 2022 har en ombyggnad av en lokal påbör-

jats som kommer att innebära att bortfallet för lokaler minskar ytterligare under 2023 när ombyggnationen färdigställs.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader avser kostnader för el, värme, vatten och renhållning. Dessa kostnader utgör en betydande del av driftskostnaderna, ca 40 procent under 2022. 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 bland annat genom att minska de taxebundna kostnaderna. Under 2022 har exempelvis luftvärmepumpar installerats på fastigheten Bågen-Pilen. Undercentralen har byggts om och nya termostater har monterats och justerats på Tjädervägen.

På Koltrastens gruppboende har en till- och från-luftsanläggning installerats som förvärmer uteluften som ska in i huset med värme från marken via borrhål. Genom detta tillvägagångssätt minskar förbrukningen av fjärrvärme för uppvärmning.

Härnösandshus är på god väg att infria målen inom ramen för klimatinitiativet. Verksamheten är fossilfri och energianvändningen har fram till och med 2021 minskat med 29,6 procent.

Under 2022 har den graddagskorrigerade uppvärmningen minskat med 11,1 procent. Elförbrukningen har minskat med 2,3 procent.

En förändring av de taxebundna kostnaderna med 3 procent medför ca ± 0,9 mkr.

Fjärrvärmeförbrukningen som är den största taxebundna kostnaden kommer under 2023 att höjas med 1 procent.

Elkostnaderna däremot kommer att fördubblas under det kommande året.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har ökat marginellt under 2022 och utfallet är 0,15 mkr högre jämfört med utfallet föregående år. De lån som har omsatts under året har

1-2 procent högre bunden ränta jämfört med tidigare till följd av höjda marknadsräntor i spåren av Riksbankens kraftiga höjning av styrräntan under andra halvåret 2022.

De sjunkande räntekostnader som vi upplevt under flera år har nu vänt och under 2023 beräknas det högre ränteläget innebära att räntekostnaderna ökar med mer än 2 mkr.

Härnösandshus binder som regel räntan i femårsperioder och kan därför förväntas ha relativt 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:

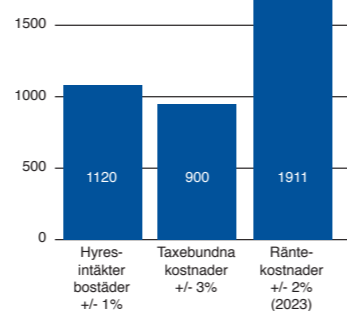
2023	± 0,95 mkr
2024	± 1,16 mkr
2025	± 0,92 mkr

En förändring av den genomsnittliga räntan med 1 procent medför ± 4,8 mkr på resultatet.

Att de kommande låneomsättningarna ska omsättas till en ränta som är en procent lägre än i dag är inte sannolikt eftersom ränteläget är högre än så. En genomsnittlig räntökning på två procent är mer realistisk.

En beredskap för en höjning av den genomsnittliga räntan med två procentenheter är därför nödvändig.

RESULTATEFFEKT VID FÖRÄNDRING



Resultaträkning

Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01	
	-2022-12-31	-2021-12-31	-2022-12-31	-2021-12-31	
Hyresintäkter	4	154 002	151 803	124 068	122 468
Övriga rörelseintäkter		5 094	4 614	3 152	3 000
		159 096	156 417	127 220	125 468
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	2, 5	-77 491	-75 758	-67 021	-66 846
Underhållskostnader		-32 140	-33 622	-27 647	-27 256
Fastighetsskatt		-2 658	-2 806	-2 256	-2 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-25 577	-24 973	-16 433	-16 053
		-137 866	-137 159	-113 357	-112 536
Bruttoresultat	10	21 230	19 258	13 863	12 932
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3	-2 846	-1 566	-3 659	-2 384
Rörelseresultat		18 384	17 692	10 204	10 548
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	921	176	2 432	2 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 199	-5 988	-5 498	-5 247
		-7 278	-5 812	-3 066	-2 922
Resultat efter finansiella poster		11 106	11 880	7 138	7 626
Bokslutsdispositioner	9	0	0	2 700	0
Resultat före skatt		11 106	11 880	9 838	7 626
Skatt på årets resultat	11	0	0	0	0
Årets resultat		11 106	11 880	9 838	7 626

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	821 597	838 975	567 984	578 890
Inventarier, verktyg och installationer	14	3 805	3 465	1 906	1 306
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	72 194	12 305	12 454	7 503
		897 596	854 745	582 344	587 699
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	17	3 397	4 066	0	0
Andelar i koncernföretag	16	0	0	104 900	104 900
Fordringar hos koncernföretag		0	0	85 500	86 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	240	240	160	160
		3 637	4 306	190 560	191 060
Summa anläggningstillgångar		901 233	859 051	772 904	778 759
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		2 031	1 290	1 510	1 095
Fordringar hos koncernföretag		0	0	11 245	5 887
Fordringar hos intressebolag	18	5 040	4 900	0	0
Övriga fordringar		7 094	5 518	1 414	3 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 708	1 486	1 631	1 418
		15 873	13 194	15 800	12 377
<i>Kassa och bank</i>					
		89 950	52 031	19 657	38 033
Summa omsättningstillgångar		105 823	52 031	35 457	50 410
SUMMA TILLGÅNGAR		1 007 056	924 276	808 361	829 169

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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		166 001	154 896		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		304 001	292 896		
<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>					
Balanserat resultat	26			149 059	141 433
Årets resultat				9 838	7 626
				158 897	149 059
				296 642	286 804
<i>Avsättningar</i>					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	22	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		634 328	576 055	471 678	503 205
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		634 328	576 055	471 678	503 205
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut		17 352	16 218	12 352	12 618
Leverantörsskulder		27 052	14 395	11 759	11 099
Övriga skulder		925	679	914	653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 198	23 835	15 016	14 790
		68 527	55 127	40 041	39 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	1 007 056	924 276	808 361	829 169



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

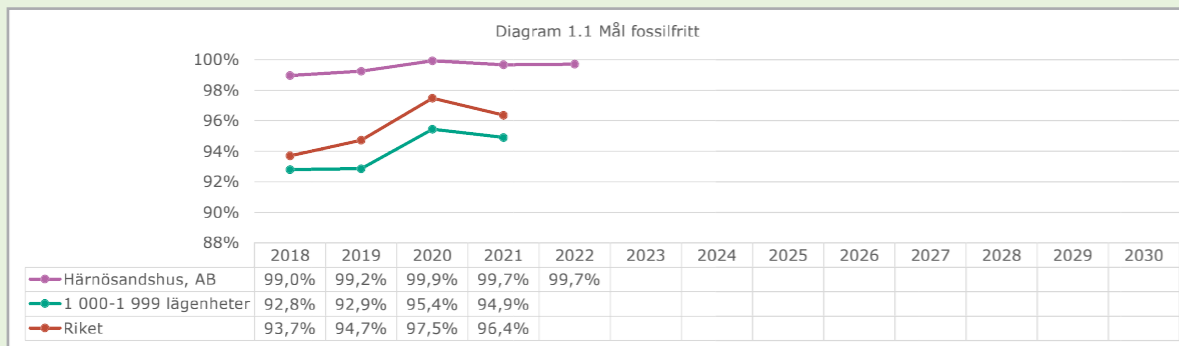
tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

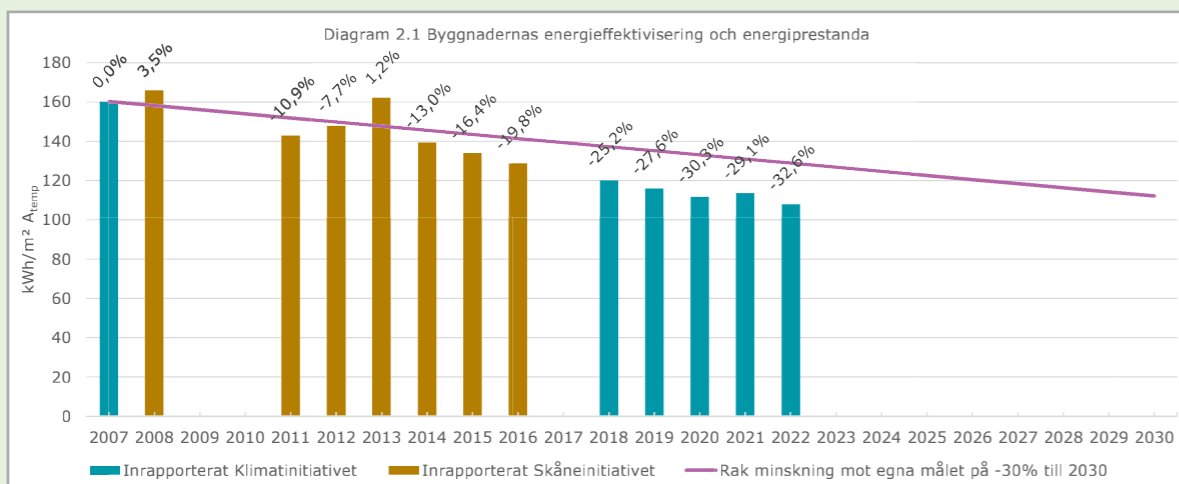
- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

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.

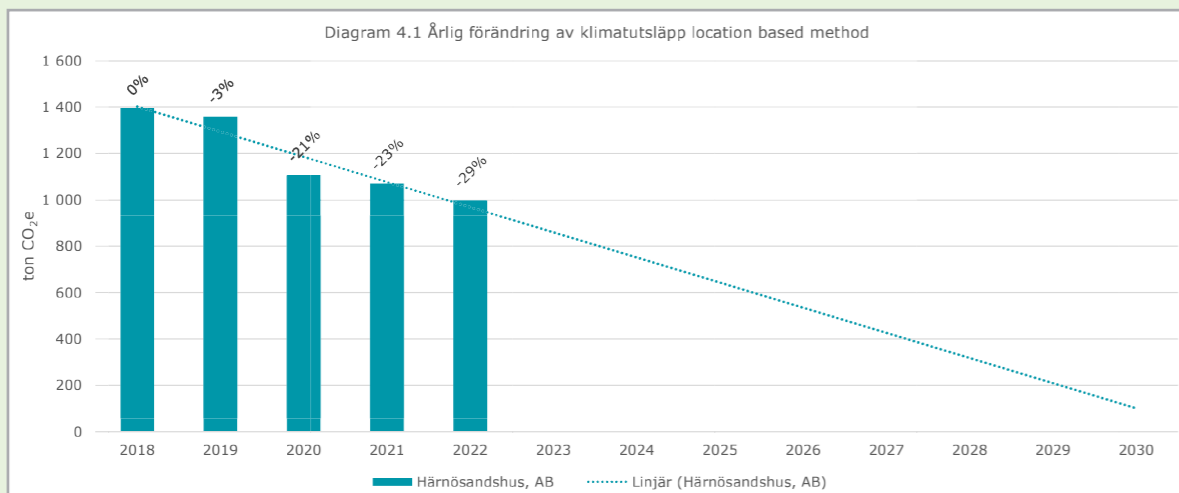
Vi är fossilfria



Byggnadernas energieffektivisering



Årlig förändring av CO₂-utsläpp



Ekonomisk redovisning

Kassaflödesanalys

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-01 2021-12-31	Moderbolaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolaget 2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	18 384	17 692	10 204	10 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	25 726	25 012	16 542	16 088
Andel i intressebolagets resultat	669	0	0	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1	0	0	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	0	0	0
	44 778	42 704	26 746	26 636
Erlagd ränta	-8 199	-5 988	-5 498	-5 247
Erhållen ränta	921	176	2 432	2 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 500	36 892	23 680	23 714
Förändring av rörelsefordringar	-2 679	-6 235	-3 423	-998
Förändring av rörelseskulder	12 265	-2 293	1 147	-3 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 086	28 364	21 404	19 300
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 621	-26 974	-11 187	-12 108
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	45	0	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-4 066	0	0
Erhållna investeringsbidrag	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 576	-31 040	-11 187	-12 108
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	95 000	0	0	0
Amortering av skuld	-35 593	-14 918	-31 793	-11 818
Erhållen amortering	0	0	500	500
Erhållet koncernbidrag	0	0	2 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 407	-14 918	-28 593	-11 318
Årets kassaflöde	37 917	-17 594	-18 376	-4 126
Likvida medel vid årets början	52 031	69 626	38 033	42 159
Likvida medel vid årets slut	89 950	52 031	19 657	38 033

Underskrifter

Härnösand den 28 februari 2023



Anders Bergqvist
Ordförande

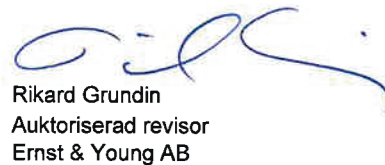


Annette Nordin



Catrine Rehnström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-06



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Karl-Einar Björner



Tomas Frejarö



Göran Albertsson
Verkställande direktör

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Härnösandshus för år 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Entrén på Garvaregatan 3 har fått ny matchande färgsättning och fondtapet.