

Årsredovisning och koncernredovisning Aktiebolaget Härnösandshus

Org.nr 556160-8430

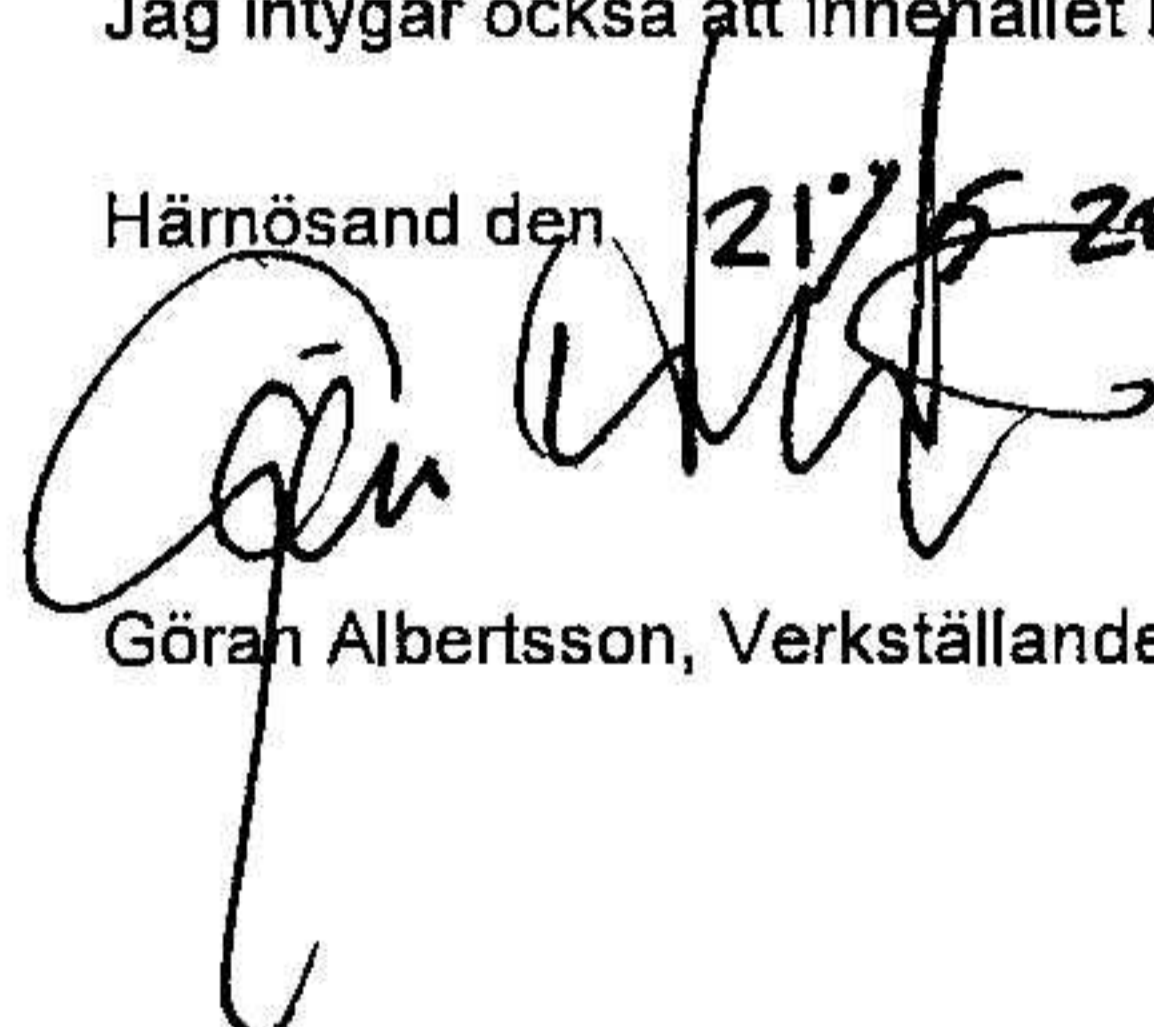
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den **13/5 2025**.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Härnösand den **21/5 2025**



Göran Albertsson, Verkställande direktör

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Härnösandshus avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Flerårsöversikt	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
Noter	16

Styrelsens säte: Härnösand

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



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 idrottshall 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 färdigställts.

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 i 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



Förvaltningsberättelse

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 Ålandsbro 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).

Styrelsen

Ledamöter

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

Adjungerade ledamöter

Josephine Jonsson	Härnösand	Arbetsstagarrepresentant (Unionen)
Ingemar Wiklund	Härnösand	Arbetsstagarrepresentant (Fastighetsanställdas förbund)

Suppleanter

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

Revisorer

Rikard Grundin	Örnsköldsvik	Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Anders Gäfvert	Härnösand	Lekmannarevisor
Lars-Göran Spång	Härnösand	Lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin	Örnsköldsvik	Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Lars Norberg	Härnösand	Lekmannarevisor
Sven-Arne Staflund	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 Monika Lindberg och 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 Allmännyttan 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 m² och 89 (89) lokaler med en sammanlagd lokalarea på 14 888 m². I dotterbolagets ägo finns 31 lägenheter och 36 049 m² 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 månadsskifte under året har ca 30 lägenheter varit vakanta. Befolkningen i Härnösands kommun har minskat något under året men det har inte avspeglats i uthyrningsgraden.

Under 2024 har Härnösandshus färdigställt utbyggnaden av tandläkarnas lokaler i fastigheten Vågmannen 13. Verksamhetslokalerna har utökats och nya personalutrymmen har tillskapats.

Den om- och tillbyggnad av Norrdans lokaler i fastigheten Garvaren 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 Höglätten. Arbetet genomfördes under hösten 2024.

Därutöver 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.

Handwritten mark

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 fastställts i ägardirektivet för Härnösandshus. Verksamheten har varit inriktad på att främja bostadsförsörjningen genom att erbjuda attraktiva, klimatsmarta och prisvärda hyresbostäder samt ändamålsenliga och tillgängliga lokaler för kommunens olika verksamheter. Verksamheten har bedrivits på affärsmässiga och miljömässiga principer.

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

Målområde och övergripande mål	Mål 2024	Utfall 2024
Fastigheter 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 Höglätten 7.Utreda och projektera för nya lägenheter på två bostadsområden	79,7 % Pågår Klart Pågår Pågår Klart Pågår
Kunder Verksamheten ska bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundernas behov och förväntningar ska vara i fokus (kvalitetspolicy)	Erbjudna 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 %
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 % 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 %
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 2,5 % 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 %
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 <3,5 % exklusive långtidsfrånvaro	96 % 2,01 %

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 uppnått. I dagsläget har en minskning av energianvändningen skett med sammanlagt 32,8 procent.

h

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, N Kyrkogatan och Brännavägen.

På fastigheterna på Tunnelplan och N Kyrkogatan har prognosstyrning införts som i korthet innebär att värmesystemet samkörs med SMHs 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.

h

2025082701232

Flerårsöversikt: Koncernen	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (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

Flerårsöversikt: Moderföretaget	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (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)

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

<i>Moderföretaget</i>	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2024-01-01	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
Utgående balans 2024-12-31	127 500	10 245	171 525	11 694	320 964

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

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

h

Resultaträkning (tkr)	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	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
Hysesintäkter	4	182 544	167 727	137 098	129 474
Övriga rörelseintäkter		4 694	4 844	8 410	3 288
Nettoomsättning		187 238	172 571	145 508	132 762
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	2, 5	-86 174	-84 863	-75 782	-73 785
Underhållskostnader		-38 361	-33 195	-30 858	-26 943
Fastighetsskatt		-3 231	-3 548	-2 738	-3 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-28 231	-25 343	-16 541	-16 236
Summa Fastighetskostnader		-155 997	-146 949	-125 919	-120 003
Bruttoresultat	10	31 241	25 622	19 589	12 759
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 6	-1 676	-984	-5 091	-1 694
Resultatandel från andelar i i intressebolag och gemensamt styrda företag		-470	-875	0	0
Rörelseresultat		29 095	23 763	14 498	11 065
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 928	2 186	2 685	2 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17 777	-12 481	-10 489	-7 764
		-15 849	-10 295	-7 804	-5 037
Resultat efter finansiella poster		13 246	13 468	6 694	6 028
Bokslutsdispositioner	9	0	0	5 000	6 600
Resultat före skatt		13 246	13 468	11 694	12 628
Skatt på årets resultat	11	-563	-445	0	0
Årets resultat		12 683	13 023	11 694	12 628

h

Balansräkning (tkr)	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Nyttjanderätt	12	0	0	0	0
		0	0	0	0
<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
		1 041 188	973 947	575 952	584 300
<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
		3 792	4 262	189 560	190 060
Summa anläggningstillgångar		1 044 980	978 209	765 512	774 360
Omsättningstillgångar					
<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
<i>Kassa och bank</i>		41 238	45 989	18 631	11 917
Summa omsättningstillgångar		54 213	58 822	45 504	34 379
SUMMA TILLGÅNGAR		1 099 193	1 037 031	811 016	808 739

KL

Balansräkning (tkr)	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2024-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital - koncern					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		191 707	179 023		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		329 707	317 023		
Eget kapital - moderföretag					
<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			171 525	158 897
Årets resultat				11 694	12 628
				183 219	171 525
Summa eget kapital				320 964	309 270
Avsättningar					
Övriga avsättningar		0	0	0	0
		0	0	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	21				
	22	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut		694 335	651 425	448 130	459 805
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
		694 335	651 425	448 130	459 805
Kortfristiga skulder					
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
		75 151	68 583	41 922	39 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25	1 099 193	1 037 031	811 016	808 739

h

Kassaflödesanalys	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten				
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
	58 431	49 009	31 265	27 519
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 138	38 269	23 523	22 482
Förändring av rörelsefordringar	-142	3 039	-4 412	-6 817
Förändring av rörelseskulder	4 209	-1 157	2 196	-628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 205	40 151	21 307	15 037
<i>Investeringsverksamheten</i>				
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 106	-103 297	-8 418	-18 255
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 150	17 945	-6 175	-4 725
Årets kassaflöde	-4 751	-45 201	6 714	-7 943
Likvida medel vid årets början	45 989	89 950	11 917	19 657
Likvida medel vid årets slut	41 238	45 989	18 631	11 917

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förvaltningsfastigheter

Per bokslutstillfället har en individuell prövning av varje fastighet gjorts för att bedöma om det finns indikationer som tyder på att bolagets fastigheter har ett nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nyttjandevärdet beräknas genom att fastighetsbeståndets driftsnetton har avkastningsvärderats med en kalkylränta på mellan 5,5-8 procent. Till grund för driftsnettot har prognostiserade långsiktiga nettointäkter, driftskostnader och underhållskostnader legat. Justering har gjorts på fastigheter där framtida intäkter och kostnader bedömts avvika väsentligt från årets utfall. Kalkylräntan har bestämts utifrån en bedömd marknadsmässig upplåningsränta med tillägg för en riskfaktor baserad på vad som bedömts rimligt för fastigheter på orten samt fastighetens skick och belägenhet.

Redovisningsprinciper - Koncernen

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet.

Koncernuppgifter

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

Intäktsredovisning

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

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.

V

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 per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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 194 Mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 5,6 Mkr, där det bokföringsmässiga värdet understiger det skattemässiga. Då bolaget inte bedömt det som sannolikt att några väsentliga skattepliktiga vinster kommer genereras under en prognosperiod om fem år har inte någon uppskjuten skattefordran kopplat till underskottsavdraget redovisats i årets bokslut. Inte heller har någon uppskjuten skatt avseende de temporära skillnaderna bokförts, då det inte bedömts som sannolikt att fastighetsinnehavet kommer säljas ut.

W

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Stomme	75-100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	30-80 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	25-50 år
Yttre 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 procent av balansomslutningen. 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.

Vh

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
Summa	34	33	0	0
Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer				
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
Summa	23 654	22 402	0	0

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

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

Företagsledningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<u>Styrelsen</u>				
Kvinnor	29%	25%	29%	25%
Män	71%	75%	71%	75%
<u>VD och övriga ledande befattningshavare</u>				
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 dagar)	2,2%	3,3%
Sjukfrånvaro kvinnor	2,3%	1,8%
Sjukfrånvaro män	5,4%	8,5%

Uppdelning i åldersgrupper

	2024	2023
- 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
EY (Ernst & Young AB)				
Revisionsuppdraget	203	196	123	140

h

Not 4 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Hyresintäkter</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
	188 946	174 176	142 325	134 418
<i>Avgår outhyrt</i>				
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
	182 544	167 727	137 098	129 474

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderföretaget		
	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	<u>12</u>	<u>40</u>	<u>0</u>	<u>6</u>	<u>23</u>	<u>0</u>
	100	100	100	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

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

Not 5 Driftkostnader

	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 driftkostnader	-5 271	-4 798	-4 471	-4 663
	-86 174	-84 863	-75 782	-73 785

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materialla 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
	-28 496	-25 600	-16 767	-16 454
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>				
Fastighetskostnader	-28 231	-25 343	-16 541	-16 236
Administrationskostnader	-265	-257	-225	-217
	-28 496	-25 600	-16 767	-16 454

h

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
	1 928	2 186	2 685	2 727

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga räntekostnader	-17 777	-12 481	-10 489	-7 764
	-17 777	-12 481	-10 489	-7 764

Not 9 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållet/lämnat koncernbidrag	5 000	6 600
	5 000	6 600

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	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

	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
Summa redovisad skatt	563	445	0	0
Genomsnittlig effektiv skattesats	4,3%	3,3%	-	-

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	13 246	13 468	11 694	12 628
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 729	2 774	2 409	2 601
Skatteeffekt av:				
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
Redovisad skatt	563	445	0	0
Effektiv skattesats	4,3%	3,3%	-	-

h

Not 12 Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 070	4 070	3 745	3 745
Ingående avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 070	-4 070	-3 745	-3 745
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 554 032	1 419 927	1 066 663	1 046 876
Årets anskaffningar	24 450	66 611	5 995	12 033
Försäljningar/utrangeringar	-698	0	0	0
Omklassificeringar	29 901	67 494	4 162	7 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 607 685	1 554 032	1 076 820	1 066 663
Ingående avskrivningar	-425 044	-400 377	-311 744	-295 940
Försäljningar/utrangeringar	329	0	0	0
Årets avskrivningar	-27 572	-24 667	-16 126	-15 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 287	-425 044	-327 870	-311 744
Ingående nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-197 953	-197 953	-182 952	-182 952
Utgående redovisat värde	957 445	931 035	565 998	571 967

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	957 445	931 035	565 998	571 967
Verkligt värde	1 597 109	1 542 005	1 064 018	1 052 721

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 5,5-8 procent. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

h

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 022	3 397	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Lämnade aktieägartillskott	0	1 500	0	0
Årets resultatandel	-470	-875	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 552	4 022	0	0
Utgående redovisat värde	3 552	4 022	0	0

Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde	
				moderföretaget	Resultatandel Koncern
Härnösand Handel AB	25 000	50%	49%	0	-470
				0	-470

Resultatandelen i intresseföretaget är utifrån preliminärt resultat. Om ändring görs av resultatet justeras det i nästa bokslut.

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 459	5 266	0	0

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240	240	160	160
Utgående redovisat värde	240	240	160	160

lk

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
	1 873	2 566	1 725	2 470

Not 21 Långfristiga skulder

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

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
	460 530

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

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
	30 611	34 961	17 057	15 806

11

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

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 Garantiåtagande	314	285	314	285
	19 214	19 185	314	285

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
	183 219 275
disponeras så att	
i ny räkning överföres	183 219 275
	183 219 275

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

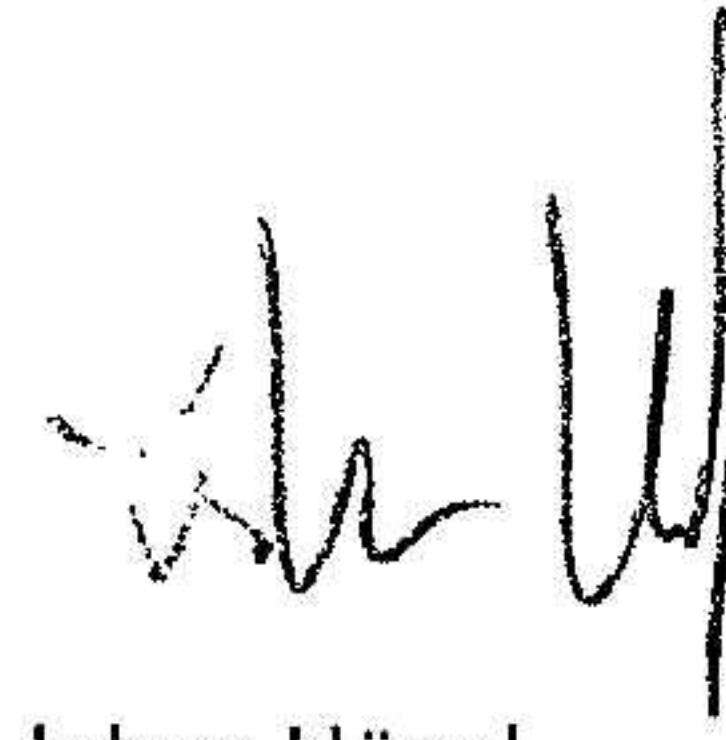
lh

Härnösand den 25 februari 2025

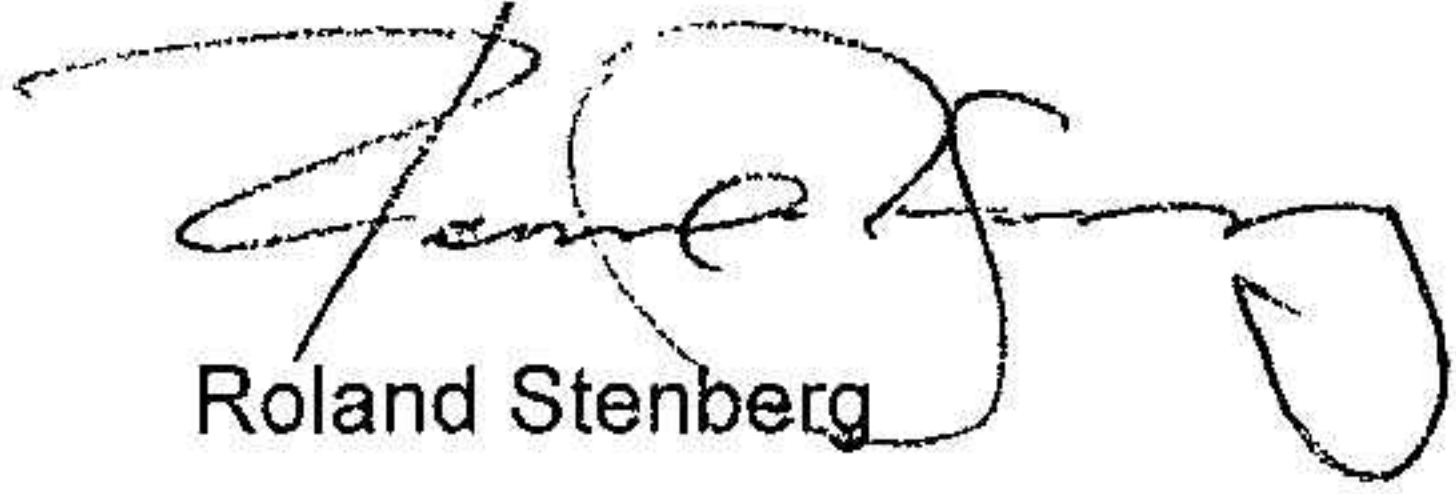
2025082701240



Brendan McCarthy
Suppleant ersätter ledamot



Johan Högel
1:e vice ordförande



Roland Stenberg



Mats Höglund



Karin Hermans



Lars-Gunnar Hultin



Göran Viren Sjögren



Göran Albertsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- 02 - 25



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.
- 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.



Building a better
working world

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 25 februari 2025

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor