

2023061516459

Årsredovisning och koncernredovisning Aktiebolaget Härnösandshus

Org.nr 556160-8430


Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 16/5 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

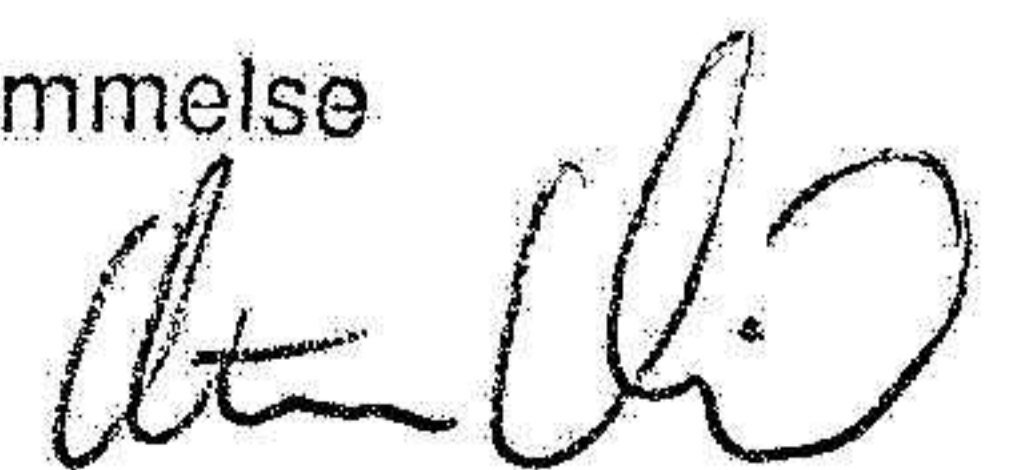
Härnösand den 12/6 2023


Göran Albertsson, Verkställande direktör

EJ ORIGINAL-
UNDERSKRIFT

EJ ORIGINAL-
UNDERSKRIFT

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Arsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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).

h

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 försämras 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, genomför ett fantastiskt arbete för bolagets och kundernas bästa.

Ett stort tack till alla som varit med och bidragit!

Fastighets- och bostadsmarknaden i Härnösand

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

h

Härnösandshus har en stark balansräkning och står väl rustade inför framtiden. Soliditeten har ökat under året och uppgår till 36,7 procent. 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 inflytande 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 färdigställda 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 vån 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



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 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 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

Anders Bergqvist	Älandsbro	Ordförande
Catrine Rehnström	Härnösand	
Karl-Ejnar Björner	Härnösand	
Tomas Frejarö	Härnösand	
Annette Nordin	Härnösand	

Adjungerade ledamöter

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

Suppleanter

Mats Höglund	Härnösand
Ro Blomkvist	Härnösand
Anders Nordström	Härnösand
Roland Stenberg	Härnösand
Sven Westerlund	Härnösand

Revisorer

Rikard Grundin	Örnsköldsvik	Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Sigfrid Tjärnlund	Härnösand	Lekmannarevisor
Lars-Göran Spång	Härnösand	Lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Joakim Grundin	Örnsköldsvik	Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Ingrid Flodin	Härnösand	Lekmannarevisor
Bo Anders Öberg	Härnösand	Lekmannarevisor

Verkställande direktör

Göran Albertsson

Handwritten mark

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 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 178 211 m² fördelat på 1 645 (1 645) lägenheter och 89 (89) lokaler. I dotterbolagets ägo finns 32 lägenheter och 34 022 m² lokalyta.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under 2022 har Härnösandshus påbörjat ombyggnationen av en vakant verksamhetslokal i Gånsviksdalen 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 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 på fastigheten Sländan. 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. Projektet omfattar en ny servicebyggnad med fyra omklädningsrum, serveringsdel och övriga gemensamma utrymmen samt en ny fullstor konstgräsplan och en mindre naturgräsplan. Förfrågningsunderlaget beräknas att annonseras i mitten 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.

ln

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 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 2022 redovisas nedan.

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. Utreda möjlighet till äldreboende med minst 60 lägenheter	79,4 % 27 st. 23 st. Pågår Pågår Pågår
Kunder Verksamheten ska bedrivas med högsta möjliga kvalitet för att få nöjda kunder. Kundens 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 % fram till 2030	1. Energianvändningen ska minska med 1 % 2. Vattenförbrukningen ska minska med 5 % 3. Co2 utsläpp ska minska med 5 %	-8,7 % -5,5 % -6 %
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 % (enligt 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 <3,5 % exklusive långtidsfrånvaro 3. Minska medarbetarnas upplevelse av stress (< 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 har också uppnåtts. I dagsläget har en minskning av energianvändningen skett med 32,6 procent.

u

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 Koltrasten har ett projekt genomförts som benämns "geo-energi". I korthet innebär det att den luft som tas in i ventilationssystemet förvärms 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 dieslbilar, 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 försäkringsskador 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 arbete 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 minska energianvändningen ytterligare. 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.

m

Flerårsöversikt: Koncernen	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (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

Flerårsöversikt: Moderföretaget	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (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)

<i>Koncernen</i>	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

<i>Moderföretaget</i>	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat 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

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

h

Resultaträkning (tkr)	Not	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
		2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	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
<i>Fastighetskostnader</i>					
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

h

Balansräkning (tkr)		Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
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

h

Balansräkning (tkr)	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital - koncern					
Aktiekapital		127 500	127 500		
Övrigt tillskjutet kapital		10 500	10 500		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		166 001	154 896		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		304 001	292 896		
Eget kapital - moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (127 500 aktier)	27			127 500	127 500
Reservfond				10 245	10 245
				137 745	137 745
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	26			149 059	141 433
Årets resultat				9 838	7 626
				158 897	149 059
				296 642	286 804
Avsättningar					
Övriga avsättningar		200	200	0	0
		200	200	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till koncernföretag, koncernkonto	21 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
Kortfristiga skulder					
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

h

Kassaflödesanalys	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	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 utträngning 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
<i>Investeringsverksamheten</i>				
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
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
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

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 4,5-8 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.

Hyresintäkter

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

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas som intäkt när aktieägarens rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

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

h

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 211 Mkr. Temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheterna vid årets utgång uppgår till 20,6 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.

m

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.

M

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	Moderföretaget		Dotterföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	13	11	0	0
Män	20	21	0	0
Summa	33	32	0	0

Uppgifter om ersättningar till styrelse, personal och revisorer				
Styrelse och VD, ersättning	1 396	1 309	0	0
Övriga anställda, ersättning	13 077	13 093	0	0
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	4 479	4 428	0	0
Pensionskostnader styrelse och VD	269	267	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	982	946	0	0
Summa	20 203	20 043	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	
	2022	2021	2022	2021
Styrelsen				
Kvinnor	40%	40%	40%	40%
Män	60%	60%	60%	60%
VD och övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	20%	20%	20%	20%
Män	80%	80%	80%	80%

Uppgifter om sjukfrånvaro i procent

	2022	2021
Total sjukfrånvaro	4,6%	4,1%
Långtidssjukfrånvaro (mer än 60 dagar)	1,1%	1,5%
Sjukfrånvaro kvinnor	3,8%	1,6%
Sjukfrånvaro män	5,1%	5,3%

Uppdelning i åldersgrupper

	2022	2021
- 29 år	6,0%	5,7%
30-49 år	5,7%	2,3%
50- år	3,8%	5,4%

Not 3 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
EY (Ernst & Young AB)				
Revisionsuppdraget	181	135	118	98

K

Not 4 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Hyresintäkter</i>				
Bostäder	113 319	111 408	111 190	109 291
Lokaler	39 001	39 073	12 757	13 286
Övrigt	8 132	8 354	4 775	4 974
	160 452	158 835	128 722	127 551
<i>Avgår outhyrt</i>				
Bostäder	-3 401	-3 213	-2 643	-2 506
Lokaler	-1 607	-2 180	-720	-1 141
Övrigt	-563	-680	-506	-614
Lämnade rabatter	-879	-958	-785	-823
	154 002	151 804	124 068	122 467

Lokalkontraktens förfallostruktur i procent per år

	Koncernen			Moderföretaget		
	Kommersiellt	Hämösands kommun	Stat	Kommersiellt	Hämösands kommun	Stat
2023	17	9	0	12	14	0
2024	35	35	0	44	43	0
2025	26	9	33	25	10	33
2026	22	9	67	19	4	67
Övriga	0	38	0	0	29	0
	100	100	100	100	100	100

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

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

Not 5 Driftkostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel och städning	-32 431	-30 842	-27 731	-27 271
Taxebundna kostnader	-18 057	-17 789	-16 592	-16 365
Uppvärmning	-14 909	-15 840	-13 155	-14 013
Lokal administration	-7 381	-7 170	-5 424	-5 424
Övriga driftskostnader	-4 713	-4 118	-4 119	-3 774
	-77 491	-75 758	-67 021	-66 847

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar av materiala och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång</i>				
Nyttjanderätt	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	-24 916	-24 278	-16 016	-15 602
Inventarier, verktyg och installationer	-810	-734	-526	-486
	-25 726	-25 012	-16 542	-16 088
<i>Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per funktion</i>				
Fastighetskostnader	-25 577	-24 973	-16 433	-16 053
Administrationskostnader	-149	-39	-109	-36
	-25 726	-25 012	-16 542	-16 088

/s

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga ränteintäkter	921	176	282	176
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 150	2 150
	921	176	2 432	2 326

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga räntekostnader	-8 199	-5 988	-5 498	-5 247
	-8 199	-5 988	-5 498	-5 247

Not 9 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållet/lämnat koncernbidrag	2 700	0
	2 700	0

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	26%	26%	24%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	27%	28%	11%	13%

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa redovisad skatt	0	0	0	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

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

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	11 106	11 880	9 838	7 626
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 288	2 447	2 027	1 571
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 133	5 001	3 213	3 214
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	35	28	34	22
Utnyttjat/utökat underskottsavdrag	-1 377	-1 546	-1 224	-774
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-6 068	-5 930	-4 042	-4 032
Skattereduktion på investering 2021	-11	0	-7	0
Redovisad skatt	0	0	0	0
Effektiv skattesats	-	-	-	-

h

Not 12 Nyttjanderätt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 412 396	1 386 327	1 041 766	1 025 770
Årets anskaffningar	6 187	18 149	3 800	8 493
Försäljningar/utrangeringar	-51	0	0	0
Omklassificeringar	1 395	7 920	1 310	7 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 419 927	1 412 396	1 046 876	1 041 766
Ingående avskrivningar	-375 468	-351 190	-279 924	-264 322
Försäljningar/utrangeringar	7	0	0	0
Årets avskrivningar	-24 916	-24 278	-16 016	-15 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 377	-375 468	-295 940	-279 924
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	821 597	838 975	567 984	578 890

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	821 597	838 975	567 984	578 890
Verkligt värde	1 343 028	1 392 132	984 707	1 057 331

Beräkning av verkligt värde

Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod, där direktavkastningen hämtats från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 4,5-8 procent. Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknadsmässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans.

m

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 036	33 268	24 370	23 801
Årets anskaffningar	1 126	1 011	1 126	812
Försäljningar/utrangeringar	-427	-243	-424	-243
Omklassificeringar	24	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 759	34 036	25 072	24 370
Ingående avskrivningar	-30 570	-30 079	-23 064	-22 820
Försäljningar/utrangeringar	426	243	424	243
Årets avskrivningar	-810	-734	-526	-487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 954	-30 570	-23 166	-23 064
Utgående redovisat värde	3 805	3 466	1 906	1 306

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 969	17 075	12 167	16 867
Årets anskaffningar	61 308	7 814	6 261	2 803
Erhållna bidrag	0	0	0	0
Omklassificeringar	-1 419	-7 920	-1 310	-7 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 858	16 969	17 118	12 167
Ingående nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 664	-4 664	-4 664	-4 664
Utgående redovisat värde	72 194	12 305	12 454	7 503

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 900	104 900
Utgående redovisat värde	104 900	104 900

Specifikation av andelar i koncernföretag

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

AB Härnösands kommunfastigheter	Org.nr. 556437-7272	Säte Härnösand
---------------------------------	------------------------	-------------------

h

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 066	0	0	0
Årets anskaffningar	0	4 066	0	0
Årets resultatandel	-669	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 397	4 066	0	0
Utgående redovisat värde	3 397	4 066	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	-669
				0	-669

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

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

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 900	0	0	0
Tillkommande fordringar	140	4 900	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 040	4 900	0	0

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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

k

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	140	39	140	39
Förutbetalda hyreskostnader	360	342	360	342
Förutbetalda försäkringspremier	465	415	422	372
Övriga interimfordringar	743	690	709	665
	1 708	1 486	1 631	1 418

Not 21 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amorteringsplan mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	69 408	64 872	49 408	50 472
	69 408	64 872	49 408	50 472

Amorteringsplan senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	564 920	511 183	422 270	452 733
	564 920	511 183	422 270	452 733

Not ovan visar den med kreditinstitut överenskommen amorteringsplan per 2022-12-31. 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	15 800
2023	95 562
2024	116 465
2025	91 725
2026	116 625
2027	47 853
	484 030

Not 22 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	1 512	1 484	1 512	1 484
Upplupna sociala avgifter	1 032	992	1 032	992
Upplupna räntekostnader	575	328	325	281
Förutbetalda hyresintäkter	19 864	20 339	11 971	11 522
Övriga interimsskulder	215	692	176	511
	23 198	23 835	15 015	14 790

h

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 25 Eventualförpliktelse

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	18 900	18 900	0	0
Övriga eventualförpliktelser Garantiåtagande	286	269	286	269
	19 186	19 169	286	269

Åtagandet hänförs en garantiförbindelse, Fastigo.

Not 26 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

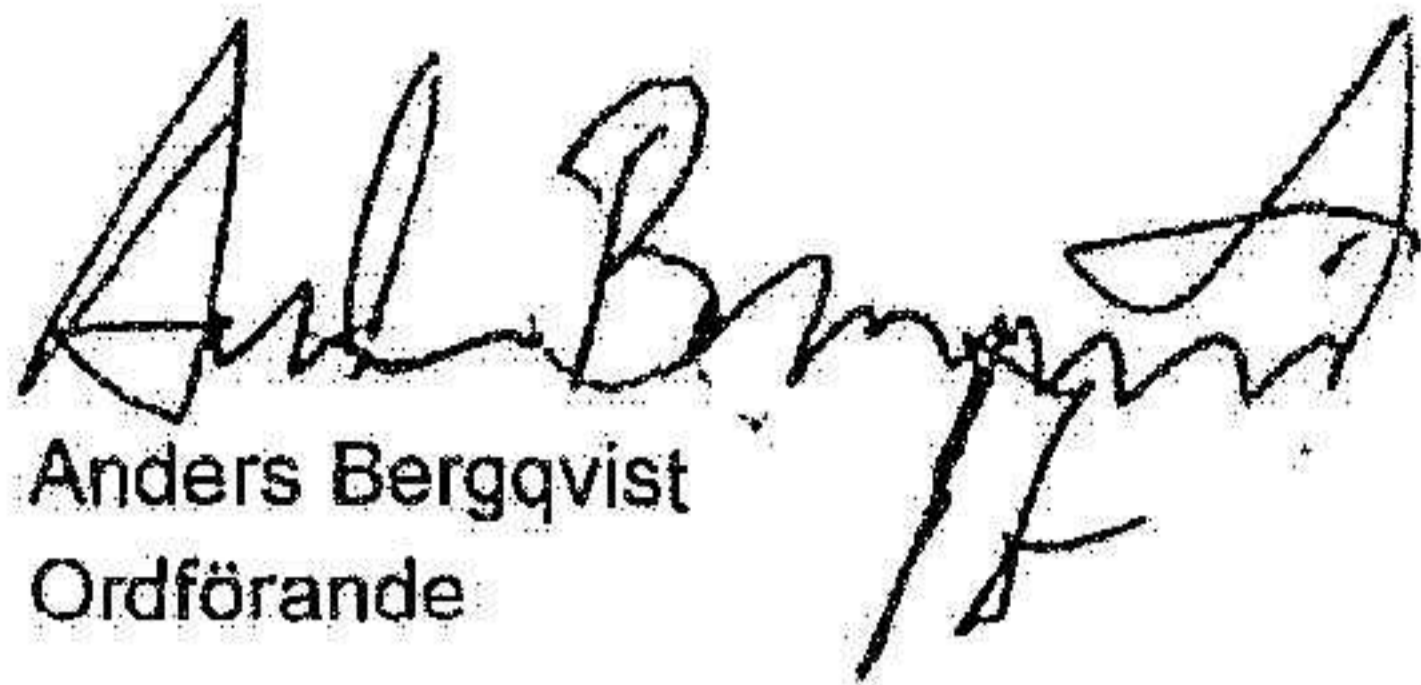
Balanserat resultat	149 059 689
Årets resultat	9 838 255
	158 897 944
disponeras så att	
i ny räkning överföres	158 897 944
	158 897 944

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

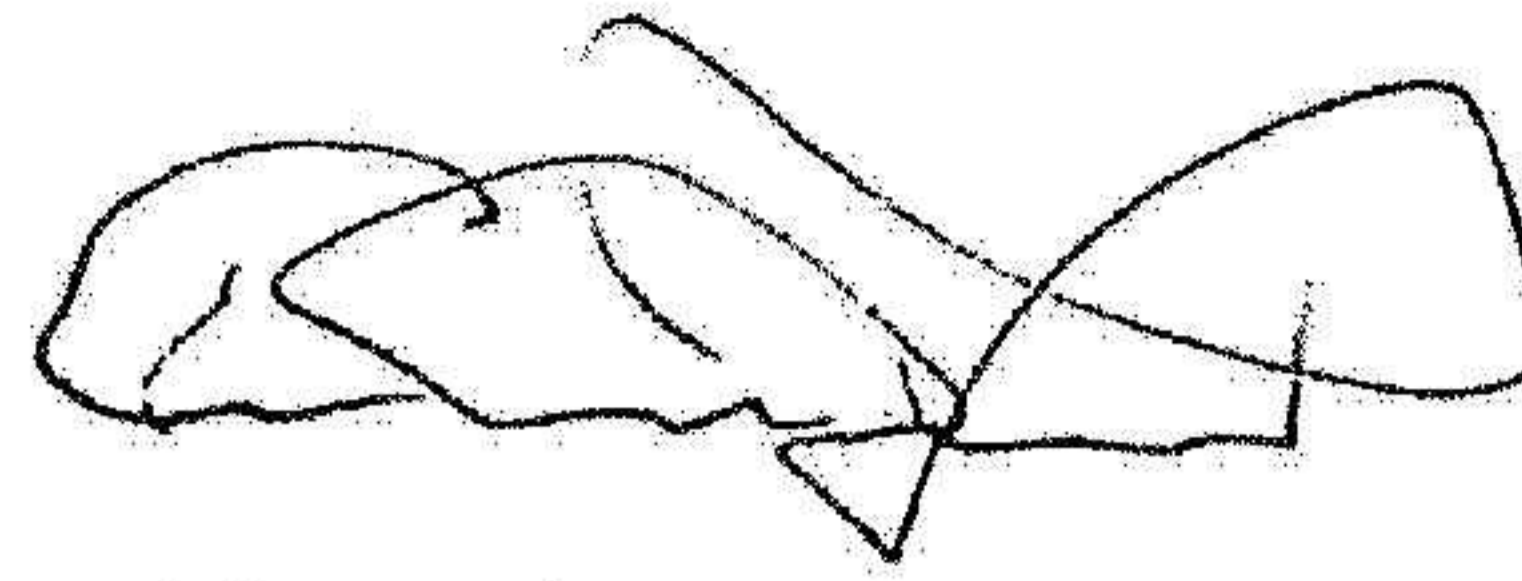
	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Antal A-aktier (st)	127 500	127 500
Kvotvärde A-aktier (kr)	1 000	1 000

2023061516472

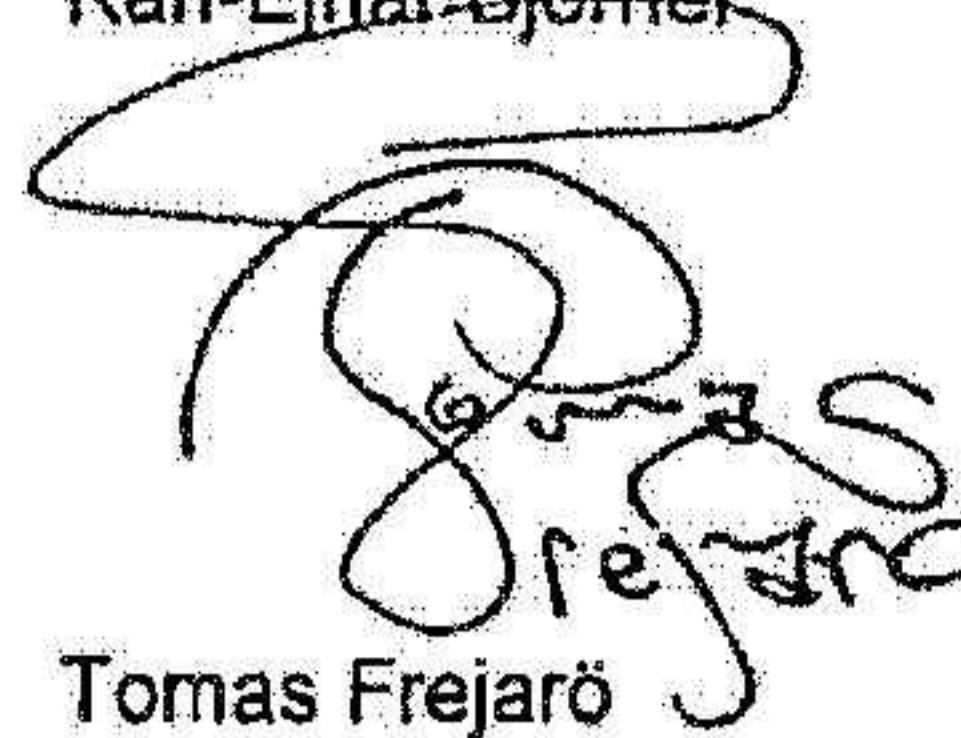
Härnösand den 28 februari 2023



Anders Bergqvist
Ordförande



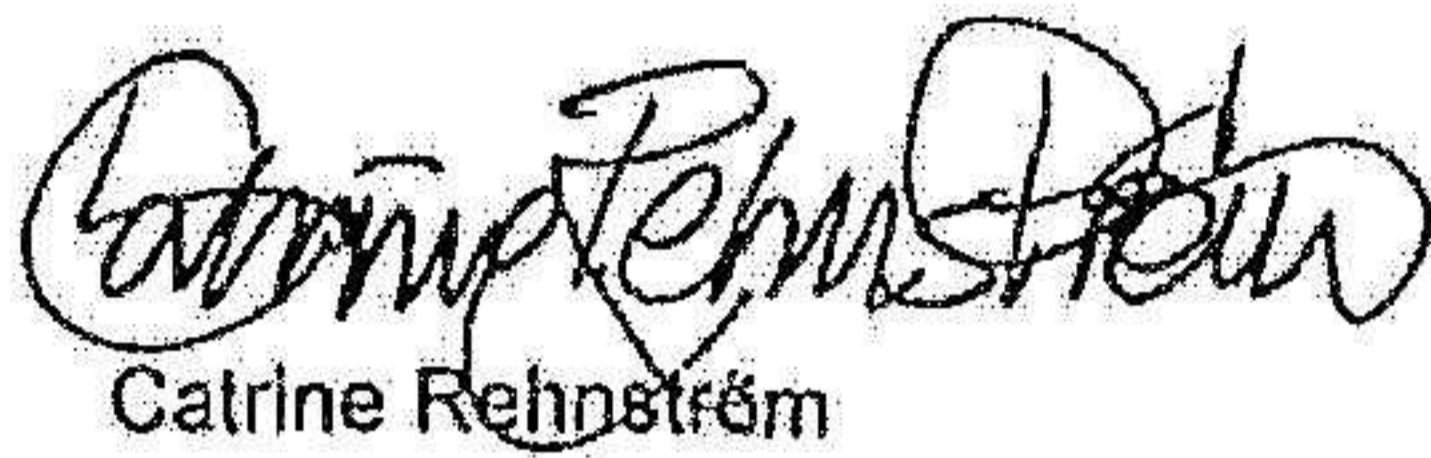
Karl-Einar Björner



Tomas Frejarö



Annette Nordin



Catrine Rehnström



Göran Albertsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-06



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 ågerande i maskopl, 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 omsättningsgraderna, 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 tidpunkter 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

2023061516475

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Härnösandshus för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örnsköldsvik den 6 Mars 2023

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: