

ÅRSREDOVISNING 2013

Hudiksvalls
 bostäder

Innehåll

VD kommenterar	3
Förvaltningsberättelse	4 – 10
Femårsöversikt	11
Resultaträkning	12 - 13
Balansräkning	14 - 17
Kassaflödesanalys	18
Tilläggsupplysningar	19 - 28
Disposition	29
Revisionsberättelse	30
Granskningsrapport	31
Sammanställningar	32 - 40
Fastighetsinnehav	32 - 35
Hysesobjektens antal och ytor	36 - 40



VD KOMMENTERAR

Skam den som ger sig. Envishet är ibland rätt nödvändigt för att nå framgång. I slutet av året revs gamla "Frälsis" i Hudiksvall och markarbeten startades upp för anläggandet av en ny bostadsfastighet med 13 moderna lägenheter i centrala Hudiksvall. Detta efter många turer med olika myndigheter inblandade sedan köpet av "Frälsis" 2008. Det ska bli mycket intressant att se hur bostadsmarknaden i Hudiksvall tar emot dessa nya lägenheter. Hyresnivån gör att inte alla kan välja detta boende men det ska förhoppningsvis bidra till flyttkedjor där andra lägenheter och kanske även villor ställs till marknadens förfogande.

År 2013 började annars med en fantastisk invigning av Iggesunds nya "kombohus", 16 lägenheter centralt tillgängliga i direkt anslutning till servicehuset Tryggebo. Vi hade ca 200 gäster från hela Sverige på invigningsdagen med både bostadsministern och SABO's vd som invigningsdeltagare. Här blev alla lägenheter uthyrda på någon månad och företrädesvis till något äldre hyresgäster.

För övrigt så vill Hudiksvallsbostäder vara med och påverka framtidens boende i Hudiksvall. Hudiksvalls kommun måste få fram detaljplanlagd mark för bostadsbyggande snabbt. Oavsett konjunktur och efterfrågan på nya bostäder behövs en framförhållning och markreserv för den som är beredd att satsa och bygga. Idag finns inget! Bolaget har anmält intresse för markanvisning på både Kattvikskajen och nedanför Köpmanberget.

I år har vi även slagit nytt rekord beträffande underhållsåtgärder. Nästan 67 miljoner kronor eller om man så vill 222 kr/kvm /år har vi satsat i våra fastigheter. En så hög underhållsbudget som möjligt kommer att vara viktigt många år framöver.

Ett stort tack till alla för ett bra verksamhetsår!

Nils-Erik Blomdahl
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2013 års verksamhet.

Företaget

Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder, 556507-8267, har till föremål för sin verksamhet att förvärva, sälja, äga, bygga, förvalta och upplåta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärs- och kontorslägenheter samt kollektiva anordningar. Bolaget äger även rätt att bedriva liknande byggnads-, förvaltnings- och driftuppdrag för annan uppdragsgivares räkning.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja i första hand kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag, FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation och HBV, Husbyggnadsvaror förening upa.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ledamöter:

Jörgen Bengtson (C), **ordf**
Stefan Segerbrand (M), **v ordf**
Sievert Sjölander (C)
Martin Lundström (M)
Tommy Wikberg (Mp)
Lilian Holmgren (S)
Bo Nilsson (S)
Kerstin Rask (S)
Mats Runefelt (V)

Personliga suppleanter:

Lars Alkerud (C)
Anders Bengtsson (M)
Anders Borgström (Fp)
Ulf Sundh (Kd)
Jan Tage Danielsson (Mp)
Rolf Sundell (S)
Majvor Westberg Jönsson (S)
Leif Rogell (S)
Laila Nyström (V)

Arbetsstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets
Christer Tegebros, Vision

Elisabeth Löfgren, Fastighets
Åsa Persson, Vision

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

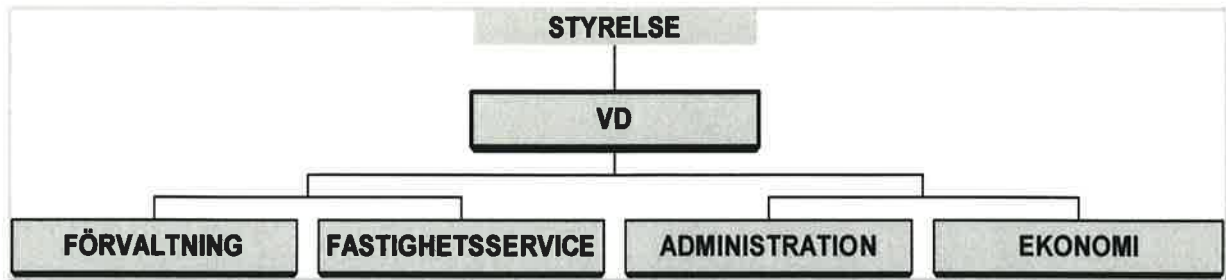
Revisorer

Vald av bolagsstämman:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserade revisorn Dennis Hedberg som huvudansvarig revisor.

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Jan Haglund och Christer Johnsson med Nils-Göran Strömberg och Gunilla Karlsson som suppleanter.

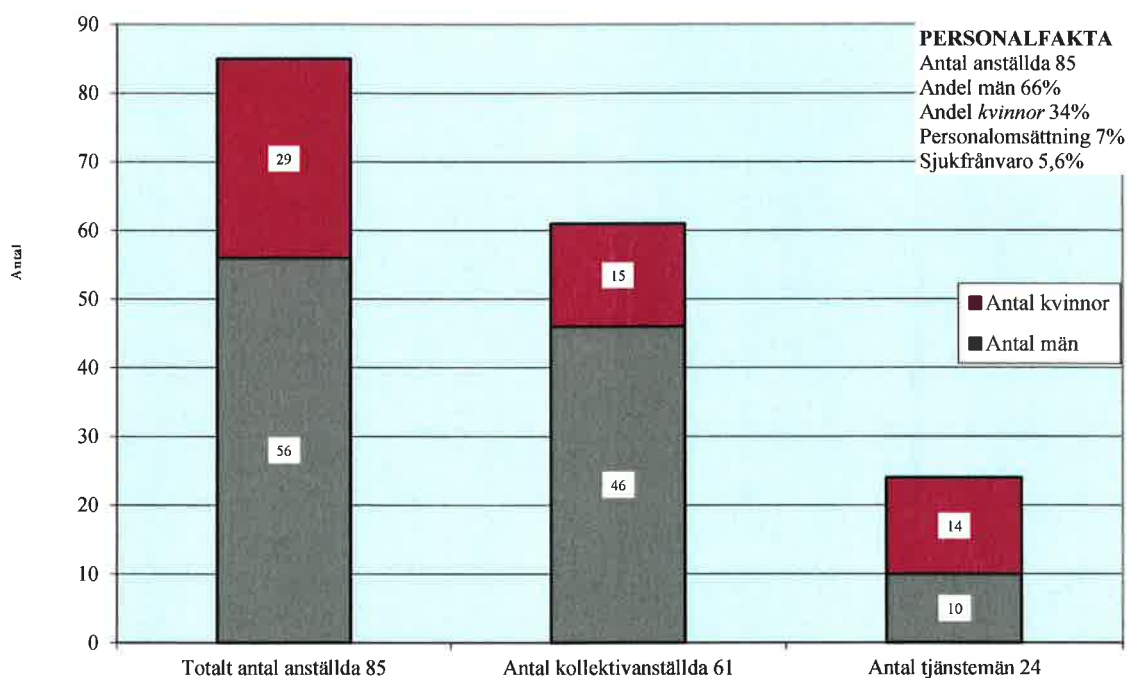
Organisation



Bolagets centrala verksamhet med stabsfunktionerna ekonomi och administration finns samlad på huvudkontoret i Hudiksvall. Här finns också fordons- och måleriverkstad samt reparationsgrupp. Fastighetsförvaltningen är organiserad i tre förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar ca 200 lägenheter för vilket en husvärd har ansvaret för vad gäller skötselfrågor och kontakter med hyresgästerna. I avdelningen för fastighetsservice finns mycket av företagets tekniska kompetens samlad. Reparationer och löpande arbetsuppgifter utförs en hel del i egen regi. För mer omfattande och tidskrävande arbetsuppgifter anlitas entreprenörer.



Personalfakta



Personal

Antalet anställda under året var 85 personer, varav 29 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 61 respektive 24 anställda.

Sjukfrånvaron har under året varit förhållandevis hög med våra mått mätt. Orsaken är ett flertal långtidssjuka där medarbetarna drabbats av allvarligare sjukdomstillstånd.

Vår tro på friskvård och sunda livsvanor inspirerade av bolagets satsningar inom området har inte förändrats.

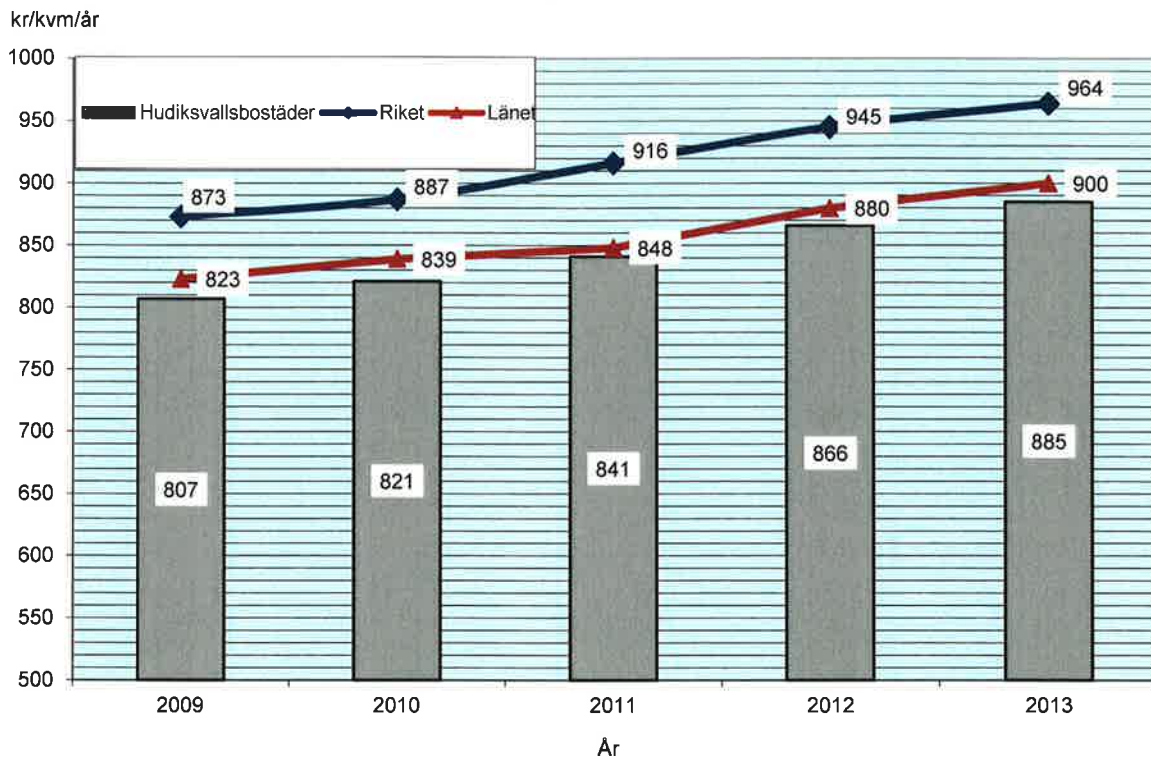
Anläggningstillgångar

Den 31 december 2013 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 378 (4 350) bostadslägenheter och 167 (170) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 283 242 kvm (281 165 kvm). Lokalytan var 19 075 kvm (20 353 kvm).

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde med en självrisk om tio basbelopp.

40

Hyresnivåer



Hyrer

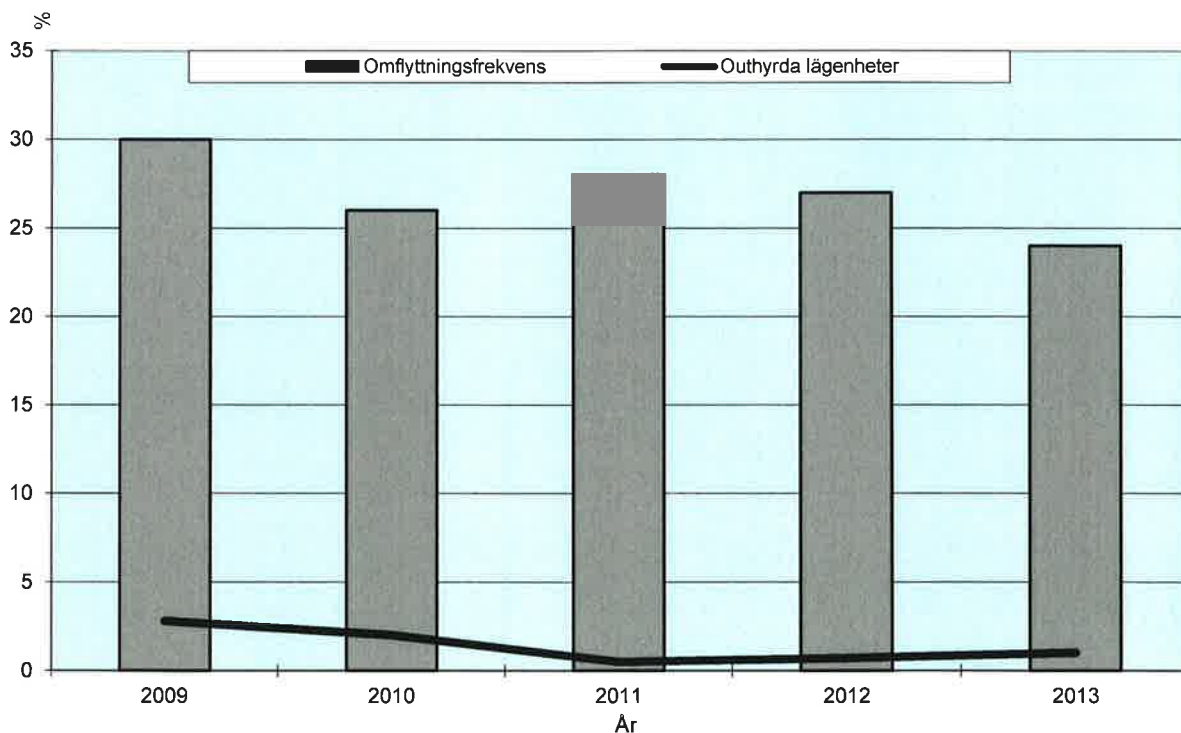
I november 2011 gjordes överenskommelse om hyror för 2012 och 2013. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 2,9 % inom intervallet 2-5 % för 2012 och en höjning med 2,1 % inom intervallet 1,2 – 2,7 % för 2013.

Utgångspunkten för den tillämpade hyressättningsmodellen med differentierade hyror är en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen följer det poängsättningsystem som Hyresmarknadskommittén utformat. Systemet ger den enskilda lägenheten en totalpoäng som är summan av en lägenhetspoäng och en områdespoäng. Poängsättningen tar hänsyn till egenskaper i bostaden och i bostadsområdet enligt hyresgästernas egna bedömningar. Faktorer som närhet till kommersiell- och offentlig service, trygghet och säkerhet, miljö och standard och skick i lägenhet och i fastighet påverkar hyran. Vidare har bostadsområdenas attraktivitet mätts. Generellt kan påstås att hyresgäster väljer centrumlägen för sin bostad framför en lägenhet i ett ytterområde.

Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 885 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 964 kr/kvm och läns-genomsnittet som var 900 kr/kvm.

4

Omflyttning och outhyr



Uthyrning

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 339 stycken av totalt 4 378 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på 99 procent.

Omflyttningar

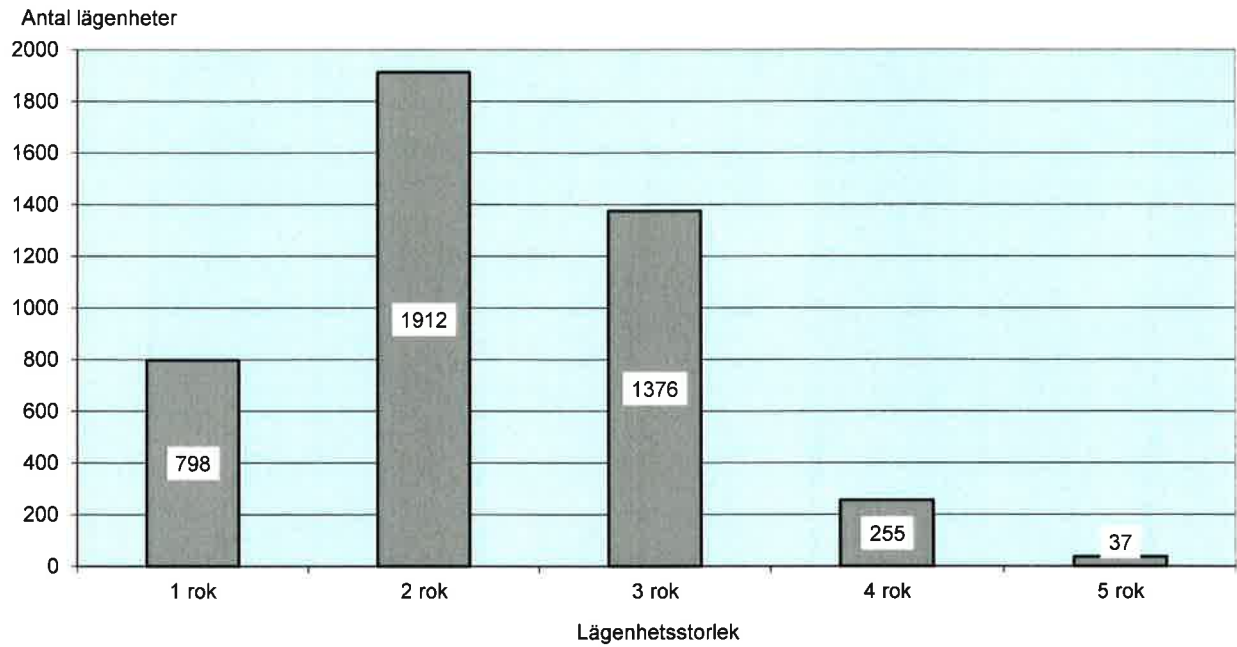
Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 1065 stycken vilket motsvarar ca 24 %.

Förvaltning

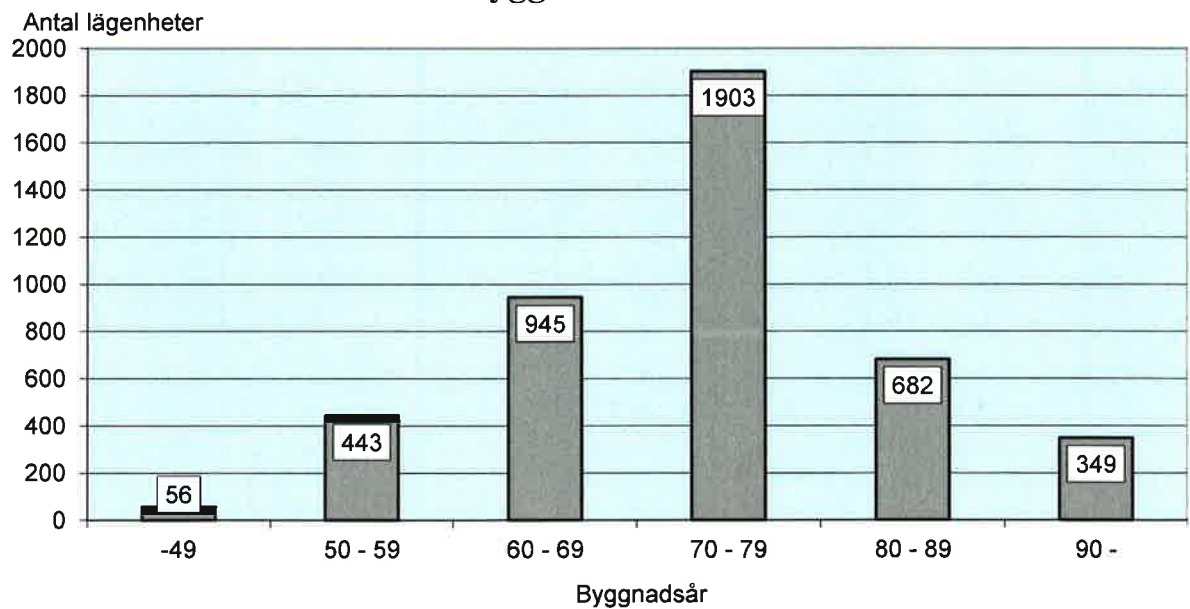
Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 6 245 tkr under året från 263 014 tkr till 269 259 tkr. Förändringen beror på årets hyreshöjning och högre uthyrningsgrad. De samlade **kostnaderna** för fastigheternas drift och underhåll inklusive fastighetsskatt och centrala administrativa kostnader uppgick till 228 469 tkr (216 010 tkr).

Underhållet har ökat jämfört med tidigare år från 202 kr/kvm till 222 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 14,1 tkr, 46,7 kr/kvm.

Antal lägenheter



Byggnadsår



H

Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 983 tkr högre 2013 än under 2012. Höjda avgifter avseende fjärrvärme och högre förbrukning av el är den främsta bidragande orsaken till den högre kostnaden.

Bolagets **driftnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 141 kr/kvm (162 kr/kvm).

Vad avser fastighetsinvesteringarna har vi genom nyproduktion i Iggesund tillfört beståndet 16 nya lägenheter i så kallade Kombohus samt 6 lägenheter i ett nytt gruppboende, även det i Iggesund. Ytterligare lägenheter har tillskapats av före detta lokalytor, 4 st på Solbågen och en på Centrum i Iggesund.

Vi har även genomfört stamrenoveringar i Hudiksvall på Reffelmansvägen med 47 lägenheter och i kvarter Kronboden med 15 lägenheter. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragnings och ytskikt.

Fastighetsvärdering

Värderingen sker i huvudsak individuellt och enligt vedertagen kassaflödesmodell.

Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upplåning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 555 339 tkr (550 483 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 537 459 tkr (506 541 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 2,97% (3,35%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2013 är borgensavgiften 1 242 tkr (1 209 tkr).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 22 078 tkr (21 097 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 131 tkr (337 tkr).

Hudiksvalls kommun har även iklätt sig borgensansvar för **pensionsutfästelser** till personalen med 7 205 tkr (6 777 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigo's **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 570 tkr.

Hyresbortfallet uppgick till 8 070 tkr inkl lämnade rabatter, en ökning med 1 098 tkr från föregående år. Ökningen avser till större delen hyresbortfall avseende lokaler.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 12 423 tkr (23 033 tkr). Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 17,5% (17,1%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 20 144 tkr. Nyupplåning av 25 000 tkr har skett under året.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 3 859 tkr (9 953 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 6 450 tkr (6 194 tkr).

FEMÅRSÖVERSIKT

(Belopp i tkr om ej annat anges)

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultaträkning					
Hysesintäkter	269 259	263 014	256 100	248 182	242 921
Resultat före avskrivningar	42 710	49 035	54 185	44 229	49 006
Avskrivningar/Nedskrivningar	-22 719	-21 097	-22 037	-20 585	-22 807
Resultat efter avskrivningar	19 991	27 938	32 148	23 644	26 199
Finansiella intäkter	499	635	386	366	374
Finansiella kostnader	-16 631	-18 620	-20 855	-17 394	-20 525
Räntebidrag	0	0	0	25	37
Resultat efter finansnetto	3 859	9 953	11 679	6 641	6 085
Årets resultat	6 450	6 194	7 877	4 769	4 889
Balansräkning					
Omsättningstillgångar	18 721	27 905	31 707	16 155	28 634
Fastigheter	719 418	673 563	685 902	700 903	703 228
Övriga anläggningstillgångar	19 422	55 055	17 066	11 140	11 354
Kortfristiga skulder	79 962	85 211	73 394	73 947	73 007
Långfristiga skulder	541 694	536 822	533 132	534 078	554 008
Obeskattade reserver	14 175	18 706	17 845	16 994	16 971
Eget kapital	121 730	115 784	110 304	103 179	99 230
Fastigheter					
Taxeringsvärde	1 136 646	1 033 684	1 035 682	1 037 091	934 952
Lägenhetsyta, tusental kvm	283 242	281 165	281 153	282 740	282 862
Lokalyta, tusental kvm ./.. förråd	19 075	20 353	19 140	18 729	19 986
Förvaltade lägenheter, antal	4 378	4 350	4 352	4 390	4 395
Bruttoinvesteringar	73 468	47 250	17 300	18 972	9 619
Nyckeltal					
Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,0	99,1	99,5	98,0	97,2
Vakansgrad lokaler, %	18,4	11,9	6,8	6,9	6,7
Direktavkastning, %	6,1	7,2	7,8	6,3	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	3,8	4,4	3,3	3,6
Avkastning på eget kapital, %	2,9	7,9	9,8	5,8	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,6	2,6	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr	4,6	4,8	5,0	5,3	5,7
Soliditet, %	17,5	17,1	16,8	15,9	15,0
Medelantal anställda	84	82	80	81	84

Definitioner:

Direktavkastning

Resultat före avskrivningar i procent av genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Avkastning på totalt kapital:

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exkl räntebidrag i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad:

Resultat före avskrivningar i relation till räntekostnader inklusive räntebidrag.

Skuldsättningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat Eget kapital.

Soliditet:

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastigheter:

Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.

Lägenhetsyta/Lokalyta:

Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Uthyrningsgrad, lägenheter

Antal uthyrda lägenheter i % av antal uthyrningsbara lägenheter.

Vakansgrad, lokaler:

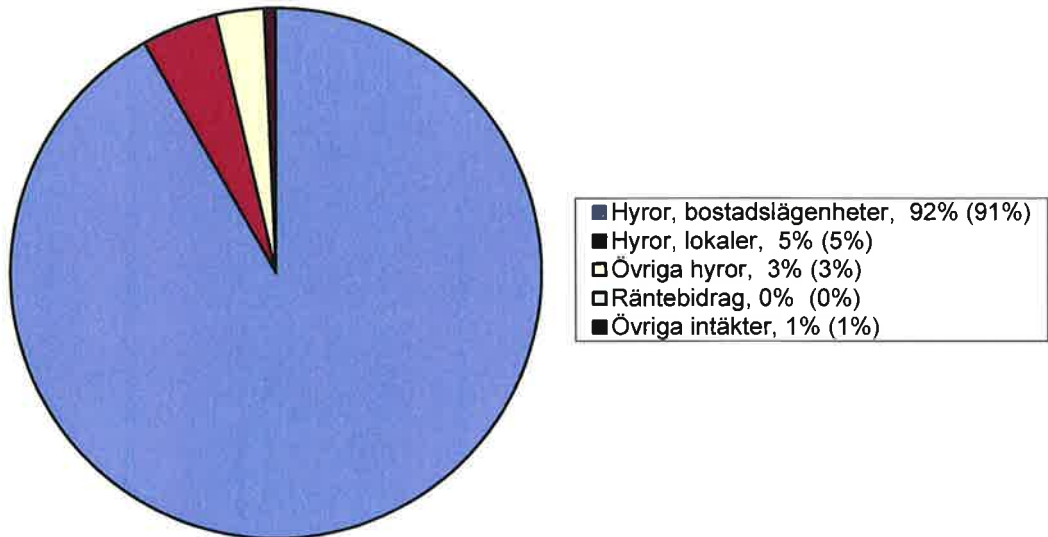
Outhyrd lokalvolym i procent av uthyrningsbar lokalvolym enligt bokföring.

RESULTATRÄKNING

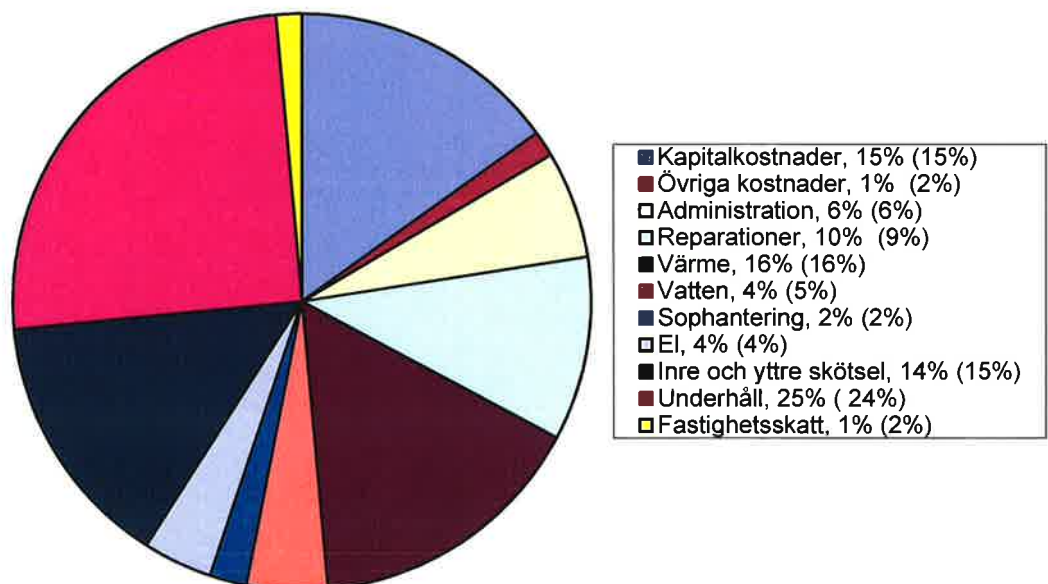
Verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2013

(tkr)	Not	2013	2012
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	1	269 259	263 014
Övriga förvaltningsintäkter		1 920	2 031
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		271 179	265 045
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-157 711	-150 542
Underhållskostnader		-66 908	-61 053
Fastighetsskatt	4	-3 850	-4 415
Avskrivningar och nedskrivningar		-22 719	-21 097
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-251 188	-237 107
BRUTTORESULTAT		19 991	27 938
RÖRELSERESULTAT	5-10	19 991	27 938
Resultat från värdepapper		2	2
Ränteintäkter	11	497	633
Räntekostnader		-16 631	-18 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 859	9 953
Bokslutsdispositioner	12	4 531	-861
Skatt	13,14	-1 940	-2 898
ÅRETS RESULTAT		6 450	6 194

Fördelning intäkter 2013 (2012)



Fördelning kostnader 2013 (2012)



BALANSRÄKNING

Per 31/12 2013

TILLGÅNGAR (tkr)	Not	2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 18	719 418	673 563
Inventarier (och maskiner)	15	3 577	3 356
IT/Bredband	15	7 406	8 509
Pågående om - och tillbyggnad		4 460	39 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	115	115
Andra långfristiga fordringar	26	1 766	1 731
Uppskjuten skattefordran	14	2 098	2 248
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		738 840	728 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	17	553	761
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 422	1 570
Övriga fordringar	19	2 808	894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 515	1 647
Kassa, bank	21	12 423	23 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 721	27 905
Summa tillgångar		757 561	756 523

SKULDER OCH EGET KAPITAL (tkr)	Not	2013	2012
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	27	12 140	12 468
Reservfond		31 281	31 281
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst/förlust		51 859	45 841
Årets resultat		6 450	6 194
SUMMA EGET KAPITAL		121 730	115 784
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder		10 708	15 239
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		3 467	3 467
AVSÄTTNINGAR			
Avsättning för pensioner		7 205	6 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	534 489	530 045
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		20 850	20 438
Leverantörsskulder		26 654	23 119
Övriga kortfristiga skulder		2 398	2 374
Skatteskuld		0	1 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 060	38 043
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		79 962	85 211
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		757 561	756 523
Ställda panter	24		
Fastighetsinteckningar		99 695	116 714
Ansvarsförbindelser			
Garantifond, Fastigo		570	540

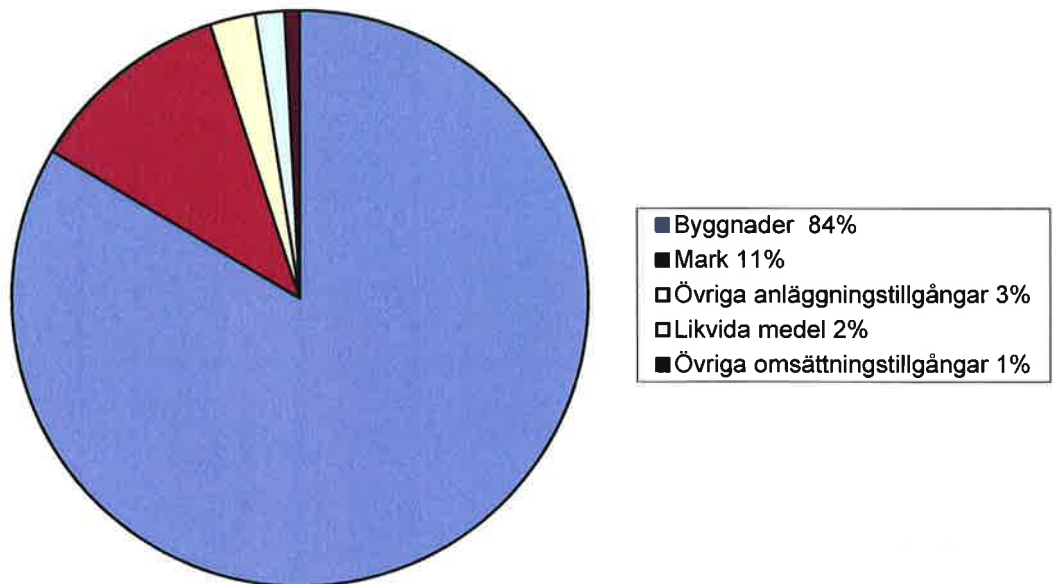
EGET KAPITAL

Per 31/12 2013

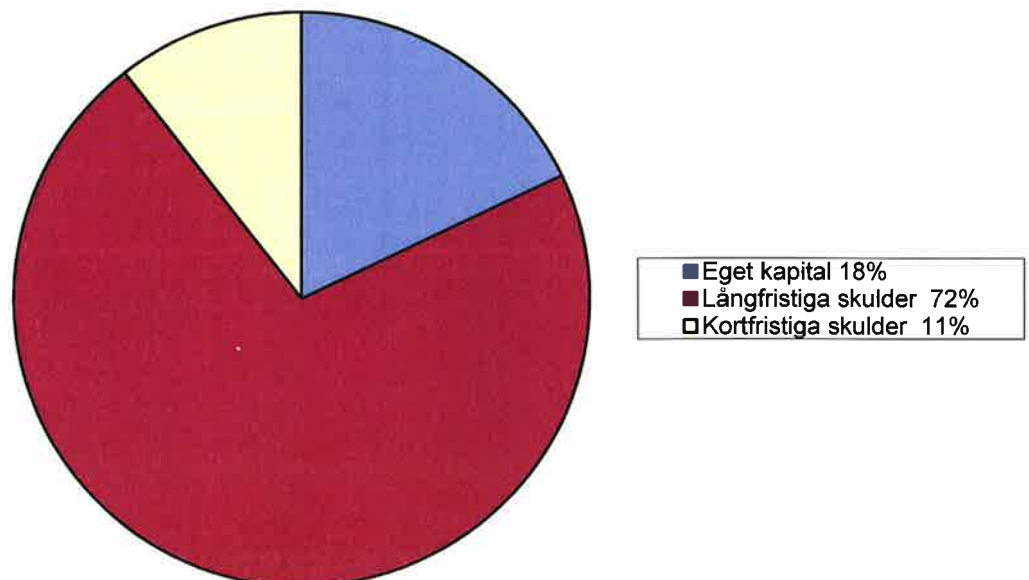
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt kapital	Summa Eget kapital
Ingående balans 2012-01-01	20 000	12 797	31 281	46 227	110 305
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stäm- mobereslut				-714	-714
Årets resultat 2012				6 194	6 194
Eget kapital 2012-12-31	20 000	12 469	31 281	52 035	115 785
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stäm- mobereslut				-504	-504
Årets resultat 2013				6 450	6 450
Eget kapital 2013-12-31	20 000	12 141	31 281	58 309	121 731

20

Tillgångar



Skulder och Eget kapital



Handwritten signature

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2013	2012
Direkt metod			
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		270 999	262 097
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-232 239	-203 144
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter		38 760	58 953
Erhållen ränta		497	633
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-16 299	-17 808
Betald inkomstskatt		-4 801	-2 425
Kassaflöde från löpande verksamhet		18 159	39 355
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	25	-34 372	-47 250
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 286	220
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar		-35	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 121	-47 050
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		25 000	25 000
Amortering av skuld		-20 144	-21 282
Utbetald utdelning		-504	-714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 352	3 004
Årets kassaflöde		-10 610	-4 691
Likvida medel vid årets början		23 033	27 724
Summa likvida medel vid årets slut		12 423	23 033

4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 2013

Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Hudiksvallsbostäders redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Liksom föregående år används följande rekommendationer från Redovisningsrådet. RR7, Redovisning av kassaflöden
RR9, Inkomstskatter
RR22, Utformning av finansiella rapporter
Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter i den period intäkten intjänats eller inbetalats.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.
Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.
För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.
Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.
I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Bolagets pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FARs rekommendation nr 4. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som en avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som finansiell kostnad. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer dels:
- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
IT-investeringar	10 år

NOTER

Not 1	Uthyrning	2013	2012
	Bostäder	253 179	245 837
	Lokaler	15 385	15 436
	Övrigt	8 765	8 713
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-2 295	-2 002
	Lokaler	-2 831	-1 831
	Övrigt	-833	-917
	Avgår rabatter mm		
	Bostäder	-2 111	-2 222
	Summa	269 259	263 014
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och städ	38 475	37 883
	Reparationer	27 491	22 896
	Taxebundna kostnader	27 921	27 587
	Uppvärmning	41 801	41 154
	Administration	18 194	16 806
	Övriga driftskostnader	3 829	4 216
	Summa	157 711	150 542

Hyresgästerna kan genom HLU - Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll – påverka underhållskostnaderna för målning, tapetsering och golv samt erhålla en hyresrabatt - som framräknas efter åtgärdens pris och intervall - under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 41 Mkr (46 Mkr).

Not 3	Ersättning till revisorerna	2013	2012
	Revision	165	154
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget	0	0
	Summa	165	154

Not 4 Fastighetsskatt
Under år 2013 genomfördes en fastighetstaxering avseende hyreshus. Istället för uppräknning av lägenhetsbelopp och %-sats har dessa sänkts. Från 1.365 resp. 0,4% till 1.210 resp. 0,3%.

Not 5 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2013		2012	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
84	56	82	54

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013		2012	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)
29 142	11 725 (2 179 *)	28 258	10 371 (1 941 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser 190 tkr (118 tkr) VD och tidigare VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD och tidigare VD uppgår till 1 822 tkr (1 689 tkr).

Not 7 Sjukfrånvaro	2013	2012
Total sjukfrånvaro	6 %	5 %
Långtidssjukfrånvaro	54%	52%
Sjukfrånvaro, män	6 %	5 %
Sjukfrånvaro, kvinnor	5 %	4 %
Anställda 30-49 år	4 %	4 %
Anställda 50 år -	8 %	5 %

Not 8 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2013		2012	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 182	27 960	1 168	27 090

Not 9 Könsfördelning inom företagsledningen

	2013	2013	2012	2012
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	18	78 %	18	78 %
VD och andra ledande befattningshavare	4	50 %	4	50 %

Not 10 Anställningsvillkor VD

Mellan verkställande direktören Nils-Erik Blomdahl och företaget finns anställningsavtal upprättat. Vid uppsägning från företagets sida är VD berättigad till avgångsve-

derlag motsvarande två årslöner. Endera parten kan aktualisera att VD skall lämna sin roll vid uppnådd 61 års ålder. I detta fall utbetalas särskild ålderspension enligt reglerna i PFA-Fastigo.

	2013	2012
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter från banker	253	365
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	239	264
Övriga ränteintäkter	5	4
Summa	497	633
Not 12 Bokslutsdispositioner		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	-1 071
Återföring av periodiseringsfond	4 531	3 220
Avsättning till periodiseringsfond	0	- 3 010
Summa	4 531	-861
Not 13 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	1 790	2 375
Uppskjuten skatt	150	523
Summa	1 940	2 898
Not 14 Uppskjuten skatt		
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	150	523
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	150	523
Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	3 859	9 953
Skatt enligt gällande skattesats	849	2 618
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Rivningskostnader	0	78
Nedskrivningar	141	0
Övrigt	23	20
Bokföringsmässig förlust vid fastighetsförsäljning	70	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Ö-skatteänta	0	0
Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-290	-162
Skillnad bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	0	0

Avskrivning över plan	0	-282
Återföring avskrivning över plan	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	48
Återföring av periodiseringsfond	997	847
Avsättning periodiseringsfond	0	-792
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	1 790	2 375

Skattesats

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolaget. Skattesatsen är 22,0 procent (26,3 procent).

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar:

	2013	2012
Uppskjutna skattefordringar		
Nedskrivning, markanläggning	803	889
Nedskrivning, byggnader	1 295	1 359
Summa uppskjutna skattefordringar	2 098	2 248

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder samt när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet. Efter sådan kvittning har följande belopp framkommit och redovisats i balansräkningen

	2013	2012
Uppskjutna skattefordringar	2 098	2 248
De belopp som redovisats i balansräkningen inkluderar följande		
Uppskjuten skattefordran som utnyttjas efter mer än 12 månader	1 961	2 110

Skillnaden i bolaget mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten för dessa år utgörs dels av uppskjuten skatt på obeskattade reserver 3 118 tkr (4 920 tkr), dels uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år 2 098 tkr (2 248 tkr).

	2013	2012
Not 15 Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	889 825	884 890
Inköp/ombyggnader	61 319	4 935
Nedskrivning på grund av rivning	-952	0
Försäljning/utrangeringar	-3 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	946 409	889 825
Ingående avskrivningar	-293 894	-276 378
Försäljning/utrangeringar	1 998	0
Nedskrivning på grund av rivning	311	0
Årets avskrivningar	-18 245	-17 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 830	-293 894
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 520	-5 060
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	17 020	17 480
Ingående nedskrivningar	-30 742	-30 742
Årets nedskrivningar	742	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 742
Utgående planenligt restvärde	623 599	582 669
	2013	2012
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	86 729	85 895
Inköp	0	834
Försäljning	-274	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 455	86 729
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	7 679	7 439
Inköp/ombyggnader	5 807	240
Försäljning/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 486	7 679
<i>Ingående avskrivningar</i>	-3 514	-3 142
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-608	-372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 122	-3 514
Utgående planenligt restvärde	9 364	4 165

Utgående planenligt restvärde byggnad och mark **719 418** **673 563**

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

	2013	2012
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	16 179	14 877
Inköp	1 858	2 145
Försäljningar/utrangeringar	-1 302	-843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 735	16 179
Ingående avskrivningar	-12 823	-12 055
Försäljningar/utrangeringar	1 302	843
Årets avskrivningar	-1 637	-1 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 158	-12 823
Utgående planenligt restvärde	3 577	3 356

It-investeringar

Ingående anskaffningsvärde	28 824	28 824
Inköp	25	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 849	28 824

	2013	2012
Ingående avskrivningar	-20 315	-19 177
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 128	-1 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 443	-20 315
Utgående planenligt restvärde	7 406	8 509

Not 16 Aktier och andelar

Namn	Org.nr	Säte	Andel/aktier	Bokfört värde
HBV	702000-9226	Stockholm	4	40 000
SABO Byggnads- försäkrings AB	516401-8441	Stockholm	75	75 000
Summa			79	115 000

Not 17 Råvaror och förnödenheter

Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/antal 2013-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 18	Taxeringsvärden för	2013	2012
	Byggnader	924 366	839 858
	Mark	212 280	193 826
	Summa taxeringsvärden	1 136 646	1 033 684
Not 19	Övriga fordringar		
	Fordran skattekonto	346	175
	Skattefordran	2 361	587
	Övriga kortfristiga fordringar	101	132
	Summa	2 808	894
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda räntor	0	208
	Upplupna intäkter	179	0
	Övriga förutbetalda kostnader	853	350
	Periodiseringskonto leverantörer	483	1 089
	Summa	1 515	1 647
Not 21	Kassa, bank		
	Här ingår bolagets del av Hudiksvalls kommuns koncernkonto med tolvmiljoner-trehundrafyrtioniotusen kronor (12 349 tkr). Till kontot finns en avtalad checkkredit uppgående till 10 mkr knuten. Denna var vid balansdagen ej till någon del utnyttjad.		
Not 22	Skulder till kreditinstitut:	2013	2012
	Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
	Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	534 489	530 045
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	Summa	534 489	530 045
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Semesterlöner inklusive sociala avgifter	3 743	3 706
	Utgiftsräntor	2 945	2 928
	Förskottsbetalda hyror	19 373	19 096
	Särsk. löneskatt och avkastn. skatt på pensionskostnader	553	473
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 446	11 840
	Summa	30 060	38 043
Not 24	Ställda säkerheter		
	För egna skulder		
	Fastighetsinteckningar	99 695	116 714
Not 25	Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar		
	Årets totala investeringar i immateriella- och materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		

	2013	2012
	Materiella	Materiella
Årets investeringar	-73 468	-47 250
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-73 468	-47 250
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-73 468	-47 250
Not 26 Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 731	1 711
Tillkommande fordringar	35	20
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 766	1 731
Not 27 Uppskrivningsfond	2013	2012
Ingående saldo	12 469	12 797
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
Utgående saldo	12 141	12 469

4

DISPOSITION

Årsstämman har att besluta om:

Balanserat resultat	51 859 107,79
Årets resultat	6 450 177,61
<u>Utdelning till aktieägaren 30,10 per aktie</u>	<u>-602 000,00</u>
Överskott	57 707 285,40

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att överskottet balanseras i ny räkning.

Hudiksvall den 20 mars 2014



Jörgen Bengtson
ordförande



Stefan Segerbrand
vice ordförande



Martin Lundström



Sievert Sjölander



Lilian Holmgren



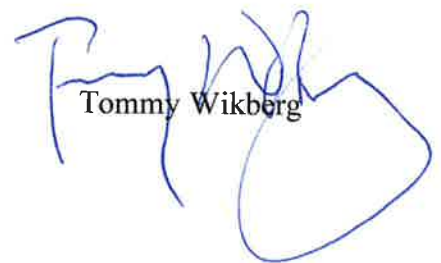
Bo Nilsson



Kerstin Rask



Mats Runefelt



Tommy Wikberg



Nils-Erik Blomdahl
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 28 mars 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder, org.nr 556507-8267

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hudiksvallsbostäder för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hudiksvallsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hudiksvallsbostäder för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Gävle den 28 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Till Årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder
Org nr 556507-8267

Granskningrapport för år 2013

Vi har i vår roll som lekmannarevisorer utsedda av Hudiksvalls kommunfullmäktige granskat bolagets verksamhet för år 2013

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed.

Granskningen har utgått från bedömningen väsentlighet och risk. Revisionsarbetet har utförts i samarbete med bolagets auktoriserade revisor.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Hudiksvall 2014-03-25



Jan Haglund

Utsedd lekmannarevisor



Christer Johnsson

Utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSINNEHAV DEN 31 DECEMBER 2013

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 13-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	15 370 948	4 183 383	11 187 565	60 554 000	46 439 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	367 773	895 242	6 561 000	5 148 000
1031	Kronboden 8	1955	7 545 379	454 398	7 090 981	7 275 000	5 538 000
1032	Kronboden 1	1978	12 864 923	4 207 077	8 657 846	19 175 000	14 688 000
1041	Jakobsberg 8:1, 8:2	1957, 1964	51 871 985	10 896 793	40 975 192	79 952 000	63 077 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 268 102	4 737 702	12 338 000	9 609 000
1052	Springkällan 1	1979	9 964 179	3 208 406	6 755 773	18 339 000	14 519 000
1061	Åvik 20:11	1963	4 420 148	733 247	3 686 901	15 363 000	12 033 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	795 026	2 811 780	13 045 000	10 477 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	297 628	621 913	5 315 000	4 156 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 191 871	1 909 958	5 281 913	23 847 000	18 729 000
1111	Håsta 12:1	1970	44 933 082	13 488 927	31 444 155	86 613 000	71 477 000
1121	Östanbräck 43:1	1972	14 009 561	3 904 161	10 105 400	27 663 000	22 680 000
1121	Östanbräck 47:1	1972	7 382 847	2 196 569	5 186 278	30 695 000	25 097 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 514 258	444 777	1 069 481	3 160 000	2 634 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	32 481 644	9 823 315	22 658 329	64 604 000	53 122 000
	Östanbräck 43:2, PC	1971	1 546 980	485 020	1 061 960		
1131	Kristineberg 6:3	1981	51 396 470	16 085 617	35 310 853	60 048 000	50 153 000
1141	Håsta 2:41	1971	47 560 868	14 350 035	33 210 833	123 561 000	101 052 000
1151	Munter 1	1978	10 414 195	3 298 313	7 115 882	24 061 000	18 764 000
1161	Kopparslagaren 8 + Brunnen 1	1986	12 737 994	4 530 246	8 207 748	14 891 000	12 318 000
1171	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	84 370 513	27 664 377	56 706 136	50 131 000	42 325 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 141 941	4 274 473	7 867 468	8 282 000	6 604 000
1191	Fridhem 26:1	1992	4 111 820	2 068 897	2 042 923		
1201	Tullen 8	1992	95 582 114	38 144 614	57 437 500	46 906 000	38 200 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 783 021	8 521 424	15 261 597	13 490 000	11 060 000
1221	Tingshusbacken 7:10	1903	824 825	30 930	793 895		
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 526 479	2 732 007	3 016 000	2 428 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	47 033	1 360 236		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		

OMR FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 13-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
1311 Varvet 5:1	1919	4 264 861	1 403 007	2 861 854	4 381 000	3 521 000
1511 Tutaren 1	1945	7 683 353	1 109 136	6 574 217	9 042 000	7 669 000
1521 Hattmakaren 8	1948	4 529 085	1 601 776	2 927 309	5 760 000	4 630 000
1531 Helenedal 6:13	1950	3 227 982	1 066 683	2 161 299	6 685 000	5 179 000
1541 Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 614 772	2 937 958	4 330 000	3 467 000
1551 Sanna 2:71	1956	5 300 285	1 721 148	3 579 137	2 915 000	2 422 000
1561 Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 618 211	3 449 384	4 917 000	3 833 000
1591 Norrånget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601 Edsta 8:24	1970	389 244	124 162	265 082	670 000	577 000
1611 Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 070 375	2 941 015		
2011 Iggesund 14:51	2013	14 052 261	295 545	13 756 716	5 124 000	4 800 000
2012 Iggesund 14:52, mark		359 528		359 528	422 000	
2013 Iggesund 14:54	1993	17 287 025	5 473 520	11 813 505	4 868 000	4 233 000
2014 Iggesund 14:67	2013	23 842 415	504 396	23 338 019	5 464 000	5 000 000
2015 Iggesund 14:99	1965	132 843		132 843	2 852 000	2 345 000
2016 Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021 Iggesund 14:300	1963	24 530 433	3 612 307	20 918 126	8 577 000	6 790 000
2031 Iggesund 14:100	1965	2 027 377	570 100	1 457 277	4 790 000	3 944 000
2031 Iggesund 14:95	1964	3 327 546	1 014 270	2 313 276	6 880 000	5 660 000
2041 Iggesund 14:103	1966	6 551 859	2 234 789	4 317 070	6 880 000	5 462 000
2042 Iggesund 14:104, mark		883 055	472 823	410 232	1 029 000	
2043 Iggesund 14:111	1969	3 995 817	1 151 049	2 844 768	6 290 000	5 153 000
2044 Iggesund 14:107	1968	2 332 457	669 061	1 663 396	6 066 000	5 025 000
2045 Iggesund 14:110	1970	2 142 516	602 380	1 540 136	3 893 000	3 231 000
2046 Iggesund 14:109	1971	1 987 000	834 914	1 152 086	2 411 000	1 996 000
2051 Iggesund 14:139	1976	12 899 946	3 782 684	9 117 262	15 485 000	13 000 000
2071 Fegårde 1:64	1990	10 516 138	4 301 766	6 214 372	4 223 000	4 002 000
2521 Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	113 776	459 122	337 000	298 000
2531 Oppånge 2:1	1963	154 863	45 104	109 759	571 000	453 000
2541 Fegårde 1:215, mark		60 161		60 161	47 000	
2551 Enångers-Svedja 2:3	1969	339 454	137 218	202 236	890 000	766 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffningskostnad	Avskrivning t.o.m. 13-12-31	Bokfört restvärde	Taxeringsvärde	Därav byggnadsvärde
2571	Oppånge 1:123 - 1:128	1976	620 375	186 079	434 296	1 452 000	966 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	3 490 833	973 144	2 517 689	4 073 000	3 403 000
3011	Forsa-Lund 15:3	1962	4 000 329	1 229 274	2 771 055	4 104 000	3 453 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	3 088 721	1 002 584	2 086 137	6 077 000	5 063 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 057 331	5 866 503	13 190 828	9 962 000	8 424 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 061 830	1 763 273	3 298 557	2 777 000	2 416 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	1 675 664	2 968 159	1 343 000	1 182 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	226 767	504 553	1 538 000	1 260 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	6 650 857	9 804 117	4 226 000	3 702 000
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	254 846	89 775	165 071	1 326 000	1 143 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	3 679 821	6 649 668	2 910 000	2 513 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	4 786 709	9 835 580	4 646 000	4 168 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	712 101	1 957 474	2 124 000	1 840 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	708 758	1 952 428	2 891 000	2 498 000
3121	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsviken	1970	1 641 601	289 129	1 352 472		
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	534 782	1 412 087	2 625 000	2 279 000
3121	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	649 588	1 989 256	2 532 000	2 186 000
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	23 550 195	7 854 917	15 695 278	10 169 000	8 799 000
3531	Hålsjö 2:51	1967, 1988	4 194 902	1 207 910	2 986 992	1 849 000	1 524 000
3541	Övernäs 2:72, mark		117 191		117 191	325 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	136 539	347 071	1 281 000	1 020 000
4011	Ede 5:62	1963	4 598 211	1 352 358	3 245 853	3 393 000	2 780 000
4011	Ede 50:1	1967	921 476	211 616	709 860	1 259 000	1 025 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	348 327	939 171	2 985 000	2 426 000
4013	Ede 42:6	1966	622 240	184 725	437 515	1 419 000	1 129 000
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	519 312	1 702 871	4 551 000	3 691 000
4014	Ede 5:47	1967	468 741	143 578	325 163	1 150 000	934 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	886 546	2 104 421	5 549 000	4 511 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 437 730	5 545 575	11 862 000	9 685 000
4031	Ede 5:7	1972	8 605 631	2 683 383	5 922 248	12 828 000	10 672 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 673 919	5 778 075	11 895 844	13 684 000	11 392 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 13-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 368 863	4 409 882	3 096 000	2 678 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988, 1990	27 640 108	9 743 058	17 897 050	10 390 000	8 955 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	8 254 515	14 806 426	6 997 000	6 200 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	840 542	3 177 283	1 523 000	1 331 000
4521	Ede 5:69	1957	710 161	200 122	510 039	1 059 000	849 000
4541	Ede 7:6,7:17	1968	417 414	107 579	309 835	870 000	687 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 386 520	1 256 416	4 130 104	2 709 000	2 243 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 200 599	1 317 150	2 883 449	3 347 000	2 730 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 622 669	2 759 089	1 925 000	1 693 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 564 574	1 883 287	2 681 287	2 062 000	1 802 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	2 258 928	2 659 999	2 288 000	2 033 000
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8	1990	5 723 049	5 162 116	560 933	674 000	591 000
5541	Friggesund 1:30, mark		153 987	87 215	66 772	108 000	
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	438 007	119 730	318 277	765 000	663 000
7201	Köpmanen 6	1953	5 950 418	1 747 845	4 202 573	6 157 000	3 538 000
7211	Köpmanen 7	1960	29 746 510	9 839 211	19 907 299	19 643 000	15 250 000
7221	Strand 3:7		650 000		650 000		
SUMMA			1 039 348 904	319 931 040	719 417 864	1 135 207 000	923 110 000

HYRESOBJEKTENS ANTAL OCH YTOR

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	Antal										Summa lgh yta	S:a lokal lokaler yta	Garage varm	Garage kall	Bilplats värmare öppen	Bilplats öppen
				1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok	9 rok	10 rok						
HUDIKSVALL																			
1011	Fridhem 18:1-19:2 (Vallvägen)	1952	166	39	56	63	8							1391	12			84	40
1021	Milstolpen 6	1954	15	3	3	6	3							136					42
1031	Kronboden 8	1955	16	8	3	3	2							228					
1032	Kronboden 1	1978	29	3	9	7	10							1036	64				
1041	Jakobsberg 8:1,8:2	1957-1964	215	30	103	73	3	6						551	16			93	66
1051	Skutskepparen 1	1959	30	5	7	14	4							213	2				
1052	Springkällan 1	1978	33	8	10	15								426	65				
1061	Åvik 20:11 (Hyllaren)	1963	47	17	18	12								33	6			12	15
1071	Temperance 6	1963	33	4	12	12	5							90	9			17	
1091	Tullen 6	1967	12			12								20	3				5
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6							142	35				
1111	Håsta 12:1 (Hästahöjden)	1970	310	30	78	187	15							573		67	102	141	
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12									766		8	7	1	
1121	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4						593		39	38	10	
1121	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2						118		77	45	33	
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264	170	49	45								16651		86	82	65	
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13							173		84	58	59	
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	461	74	131	227	25	4						844		170	100	121	
1151	Munter 1	1978	53	24	24	3	3	2						514	32				
1161	Kopparslagaren 8, Brunnen1	1986	34	18	14	2								85	17				
1171	Kristineberg 5:3, 5:4 (Solbågen)	1989	170	5	103	38	23	1						109	107	49		19	
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	18	4	7	6	1							2		9			
1191	Fridhem 26:1	1992												1					
1201	Tullen 8, (Stallet)	1992	89	32	28	25	4							470	35				54
1241	Skomakaren 2	1930	6	4	4	2								11				6	
1251	Bönhuset 4													1					
1311	Varvet 5:1	1919	8	3	1	4								294	8				

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal		Summa										Garage		Bilplats	
			lgh	antalet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	lgh yta	lokaler	yta	S:a lokal	varm	kall	varmare	öppen	
1511	Tutaren 1	1945	22	10	12							1322	3	59			4	8
1521	Hattmakaren 8	1948	20	16	4						767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	28	24	4						1034	3	149			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12						659	7	42			8	2	
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12						658	2	54			8		
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2					810	4	75			11		
1601	Edsta 8:24	1970	8	8							320							
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	2	2							136	1	47		6	3		
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1					314	3	214					
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	13	7	5		1				934	28	2744			31	11	
7221	Strand 3:7	1999										2	63					
IGGESUND																		
2014	Iggesund 14:67	2013	16	8	8						1058					16		
2015	Iggesund 14:99 (Centralgatan)	1965	23	7	12	3	1				1324	1	35	4		12	12	
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	41	12	5	18	6				2742	11	1117		12	24		
2031	Iggesund 14:95 (Skolgatan)	1964	55	14	25	16					3174	5	88	10		16	18	
2031	Iggesund 14:100	1965	38	10	20	8					2148	5	132	8		13	22	
2041	Iggesund 14:103 (Rubingränd)	1966	47	15	23	8	1				2877	6	435			16	17	
2043	Iggesund 14:111(Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2				2756	4	318			50		
2044	Iggesund 14:107 (Safirgränd)	1968	45	13	25	4	3				2757	1	27			1		
2045	Iggesund 14:110(Safirgränd)	1970	28	8	16	4					1668	2	114					
2046	Iggesund 14:109(Safirgränd)	1971	15	4	5	3	2	1			1058	1	60			23	20	
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	106	29	45	27	5				6666			28		38	32	

Omr.	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal		1 rok					2 rok					3 rok					4 rok					5 rok					Summa		S:a lokal		Garage		Bilplats		Bilplats	
			lgh	Antal	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok	9 rok	10 rok	11 rok	12 rok	13 rok	14 rok	15 rok	16 rok	17 rok	18 rok	19 rok	20 rok	lgh yta	lokaler	yta	varm	kall	varmare	öppen	öppen							
NJUTÅNGER/ENÅNGER																																							
2071	Fegärde 1:64	1990	34	3	3	28	3																	1959	2	78			7		14								
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4	4																			156	1	68					3									
2531	Oppånge 2:1	1963	6	6																			220	1	46					5									
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	12	12																			372	1															
2571	Oppånge 1:123-1:128	1976	6	6																			372																
FORSA																																							
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4																	1763	6	196	15			8		15								
3011	Forsa-Lund 15:3 (Backavägen)	1962	34	10	20	2	2																1812	7	159				8										
3031	Forsa-Lund 1:65 (Trängslet)	1966	46	16	20	8	2																2906	9	167				22		4								
3041	Forsa-Lund 2:65 (Fredriksbergsvägen)	1981	55	25	25	25																	4440	1	39		32		14		6								
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	14	10	2																		1052	2			10		6										
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	8	8																			471						8										
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	19	18																			742	2	75				15		2								
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24	20																			1569					7											
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	8	8																			471						23		3								
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	18	10	10	8																	1158						18										
3061	Forsa-Lund 1:93 (Kapellvägen)	1990	9	7																			595	2	339				15										
NÄSVIKEN/NORRBO																																							
3101	Forsa-Hamre 21:22 (Inganlid)	1963	18	8	10																		935	2	13				19		3								
3111	Byberg 3:58	1965	22	12	10																		1267	2	9				19		3								
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälensväg)	1970	18	3	12	3																	1140						18										
3121	Forsa-Hamre 4:54 (Mälensväg)	1968	18	3	12	3																	1140						16										
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	35	4	23	7																	2004	1	7				20		13								

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal						Summa lgh yta	S:a lokal lokaler yta	Garage varm	Garage kall	Bilplats värmare	Bilplats öppen
			lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok						
	3531 Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1967,1988	16	12	4	4	4	905	1	5			10	
	3551 Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6	6			408				6			
	DELSBO													
	4011 Ede 5:62	1963	30	12	6	12	1694	10	236			11	12	
	4011 Ede 50:1	1967	10	4	4	2	556					6		
	4012 Ede 42:5	1966	22	8	4	4	1351	11	322	6			16	
	4013 Ede 42:6	1966	18	18			641	4	210				4	
	4014 Ede 46:1	1964	36	8	16	12	2113,3	11	397			13	9	
	4014 Ede 5:47	1967	10	4	4	2	556	4	77			6		
	4015 Ede 47:1	1965	44	12	12	16	2688	15	309			43	4	
	4021 Ede 7:25	1970	92	24	36	28	5809	18	538			52	41	
	4031 Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	5868	68	1069		20	28	34	
	4041 Sumnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	90	7	45	31	6401	29	291		49	25	16	
	4051 Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20	13	7	7	1217				14	4		
	4061 Sumnansjö 9:12	1988,1990	60	44	44	15	4123	1	45		28	36		
	4081 Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8	8			563					8		
	4521 Ede 5:69	1957	3	1	1	1	245	2	381		2	15		
	4541 Ede 7:6, 7:17 (Gamla skolan)	1968	9	4	4	1	443				2	6		

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	Antal								Summa lgh yta	S:a lokal yta	Garage		Biplats		Biplats öppen
				1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok			varm	kall	värma	öppen	
BJURÅKER																		
5021	Friggesund 1:32	1970	24	12	12	12	12	12	12	12	1632	7	260			18	15	
5031	Friggesund 1:43 (Skänkvägen)	1977	28	14	14	14	14	14	14	1891,8	6	15	14					
5051	Friggesund 1:68	1987	16	12	4	4	4	4	4	941			8					
5061	Friggesund 1:69	1989	16	12	4	4	4	4	4	1052			10			6		
5071	Friggesund 1:70	1991	16	12	4	4	4	4	4	1052			10			6		
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8 (Svågagården)	1990	6	5	1	1	1	1	1	371	1	819						
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6	6	6	6	6	6	6	408			6					
DELSUMMA																		
			4236	719	1849	1376	255	37	275388	598	21854	322	954	1520	1000			
Särskilt boende för äldre m.fl																		
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5						337								
1211	Helendedal 6:14	1991	24	24						1198	1	1090			12	12		
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	5	3	2					357								
2011	Iggesund 14:51	2013	6	6	6					589					6	6		
2013	Iggesund 14:54 (Tryggebo)	1993	33	24	9					1449	1	279			16	16		
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	5	5	5					473								
3131	Forsa:Hamre 26:10,26:28(Rosenborg)	1984	20	4	16					1104	1	1007						
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	44	19	25					2347	9	107			8	8		
SUMMA																		
			4378	798	1912	1376	255	37	263242	610	24337	322	954	1562	1012			
Därav																		
	* Källarförråd m m									443	5262							
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									29	1803							
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									45	2325							
	SUMMA									517	9390							



AB Hudiksvallsbostäder
Box 1123
824 13 Hudiksvall
Telefon 0650- 354 00
www.hudiksvallsbostader.se