



# Innehåll

VD kommenterar	3
Förvaltningsberättelse	4 – 11
Femårsöversikt	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14 - 15
Eget kapital	16
Kassaflödesanalys	17
Noter	18 - 28
Styrelsens påskrift	28
Revisionsberättelse	29 - 30
Granskningsrapport	31 - 32
<b>SAMMANSTÄLLNINGAR</b>	<b>33 - 39</b>
Fastighetsinnehav	33 - 35
Hysesobjektens antal och ytor	36 - 39



## VD kommenterar

Årets nybyggen blev flera. Delsbo fick ett seniorboende med 18 lägenheter nära Edshammar servicehus. Näsvisken fick 18 marklägenheter i radhusform. I Enånger återuppbyggdes det 6 marklägenheter efter branden för två år sedan. På Vallvägen i Hudiksvall gjordes gamla tomma lokaler i markplan om till 7 tillgängliga lägenheter. Och även om inflyttningen till 24 nya lägenheter i Iggesund skedde 2018 så var de under produktion 2017. Summa nyproduktion blev totalt 73 nya lägenheter i bostadsbeståndet.

Årets renoveringsobjekt blev framför allt stambytesprojektet på Håstaskogen i Hudiksvall. Det var över 200 lägenheter som berördes. Projektet avslutas under 2018. Snyggt renoverat blev det också i Forsa där Frejavägen 9-17 bl a fick ny fasad och en tillgängligare utemiljö.

Följande text skrev jag i årsredovisningen för 10 år sedan. Den är lika aktuell idag som då. Det går inte så fort som man önskar jämt.

*”Hudiksvallsbostäder har ett stort samhällsansvar i Hudiksvalls kommun och då framför allt inom boendefrågan. Men även inom andra frågor som berör våra hyresgäster och kommunens framtida utveckling ska vi vara engagerade och vara med och driva utvecklingen framåt. Det ska t ex bli spännande att kanske inom något år vara med och tillföra centralorten Hudiksvall fler attraktiva lägenheter. Jag tänker då på den planerade förnyelsen av Kattvikskajen där havsnära boende blir en av ingredienserna. Förhoppningsvis ska det gå att hitta en modell för nyproduktion som gör det möjligt att skapa ett modernt bostadsområde till en produktionskostnad som kan resultera i hyror överkomliga för så många som möjligt. Framtidsstro och en positiv inställning till framtiden ska även fortsättningsvis vara ledord för Hudiksvallsbostäder.”*

Har man ett stort samhällsansvar så ingår också många arbetsuppgifter och projekt med mer mjuka värden. Hudiksvallsbostäder har drivit flera sociala projekt kring trygghet och integration, investerat i aktiverande multisportarenor (idag 4 st i beståndet). Arbetet med störningsjour och uppföljande personliga kontakter har minskat antalet konstaterade störningar med hälften sedan 2013. Elbilar har gått från trend till ett givet val när det gäller våra arbetsfordon och här ingår även en elcykel i fordonsparken.

Ett stort tack till alla för ett bra verksamhetsår!

Nils-Erik Blomdahl

VD

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2017-01-01 – 2017-12-31. Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2017 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. Bolaget har sitt säte i Hudiksvall.

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

## Styrelse revisorer

### Arbetstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets  
Elisabeth Löfgren, Fastighets  
Åsa Persson, Vision  
Gabiella Olsson, Vision

### Styrelsens sammansättning var vid årets slut:

#### Ledamöter:

Anna-Carin Keisu (S), ordf  
Bo Nilsson (S)  
Lilian Holmgren (S)  
Leif Rogell (S)  
Mats Runefelt (V), v ordf  
Sture Jonsson (MP)  
Jörgen Bengtson (C), 2:e v ordf  
Anders Bengtsson (M)  
Lars Andersson (SD)

#### Personliga suppleanter:

Rolf Sundell (S)  
Kerstin Rask (S)  
Jorma Saarela (S)  
Lena Hallqvist (S)  
Laila Nyström (V)  
Tommy Wikberg (MP)  
Johan Ringmar (C)  
Kerstin Karlsson (M)  
Birgitta Johansson (SD)

### Vald av bolagsstämman:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserade revisorn David Hansen som huvudansvarig revisor.

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Christer Jonsson och Lennart Almstedt med Berndt Nilsson och Nils-Göran Strömberg som suppleanter.





*Hudiksvall*



## 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 två 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 produktion/utveckling finns mycket av företagets tekniska kompetens samlad. Reparationer och löpande arbetsuppgifter utförs ofta i egen regi. För mer omfattande och tidskrävande arbetsuppgifter anlitas entreprenörer.

## Personal

Antalet anställda vid årets slut var 88 personer, varav 28 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 63 respektive 25 anställda.

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

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

## Anläggningstillgångar

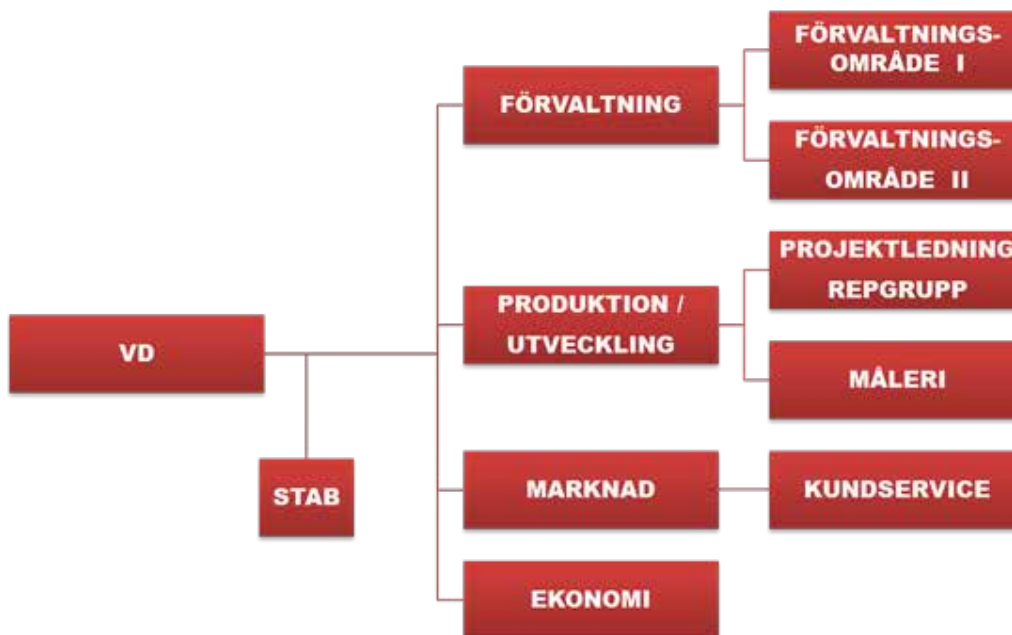
Den 31 december 2017 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 404 (4 361) bostadslägenheter och 156 (153) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 284 217 kvm (281 957 kvm). Lokalytan var 20 161 kvm (19 336 kvm).

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



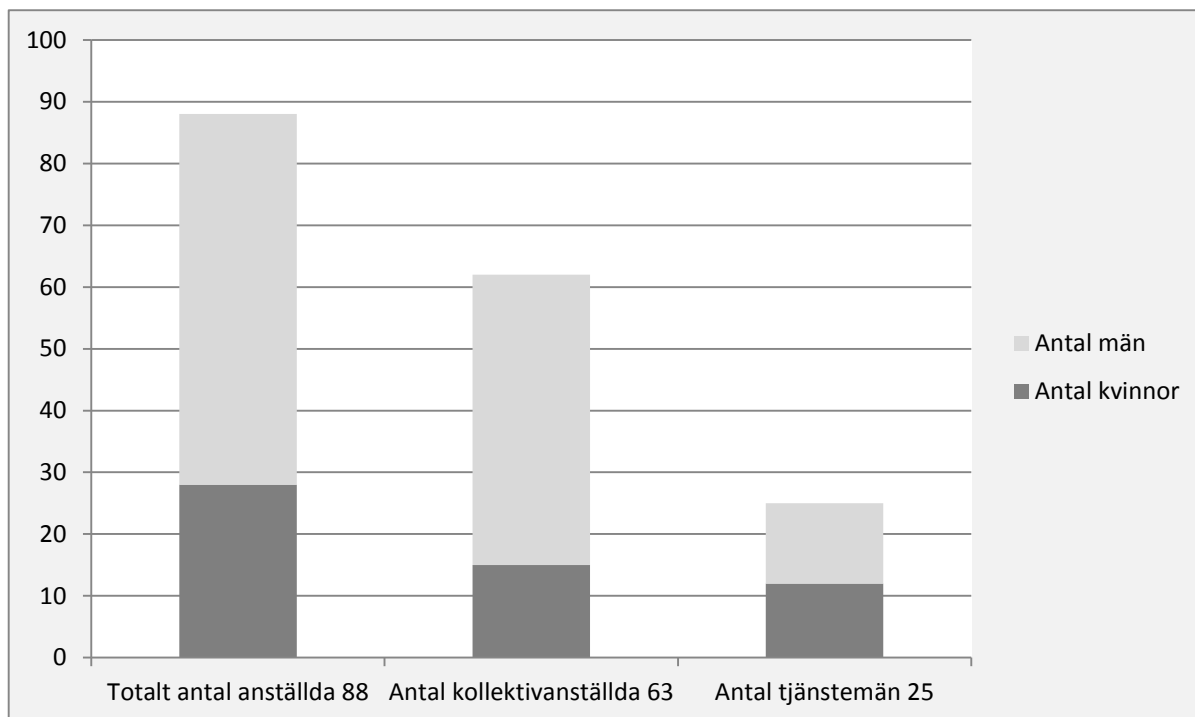
*Friggesund*

## Organisation



## Personalfakta

Personalfakta  
 Antalanställda 88  
 Andel män 68%  
 Andel kvinnor 32%  
 Personalomsättning 3%  
 Sjukfrånvaro 5,2%



## Hyror

I december 2017 gjordes överenskommelse om hyror för 2018. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 0,85 % generellt för alla lägenheter. Ingen höjning gjordes på garage, carport och motorvärmare.

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.

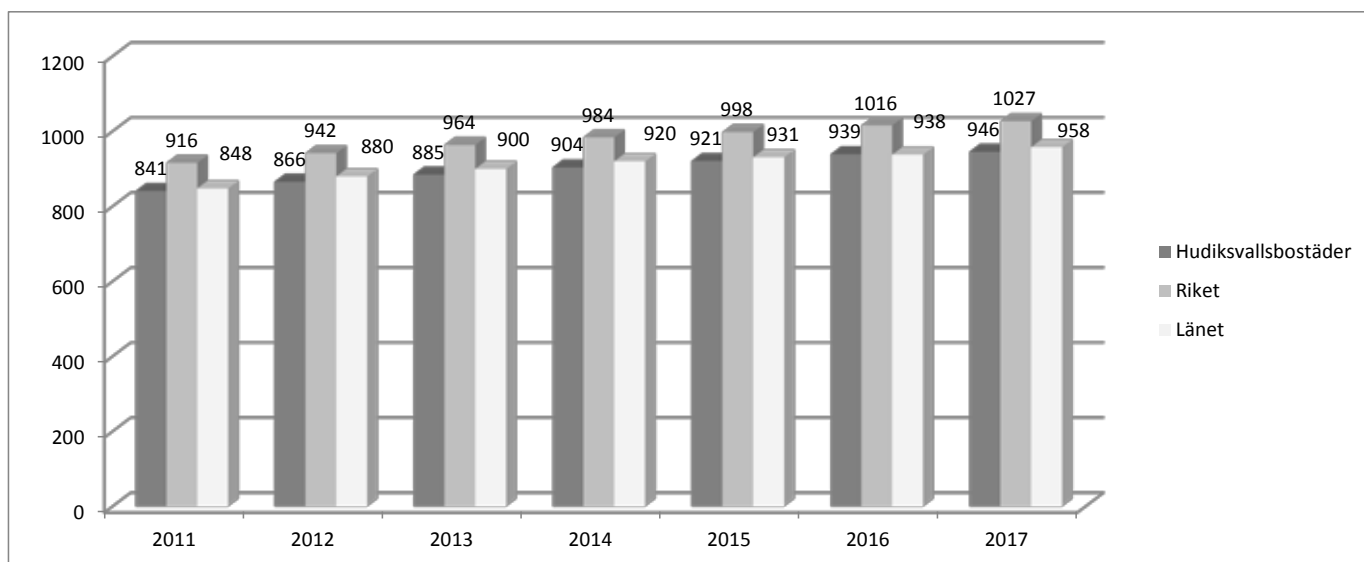
Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 946 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 1027 kr/kvm och länsgenomsnittet som var 958 kr/kvm.

## Uthyrning och omflyttningar

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 391 stycken av totalt 4 404 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99,7 procent.

Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 727 st vilket motsvarar ca 16%.

## Hyresnivåer

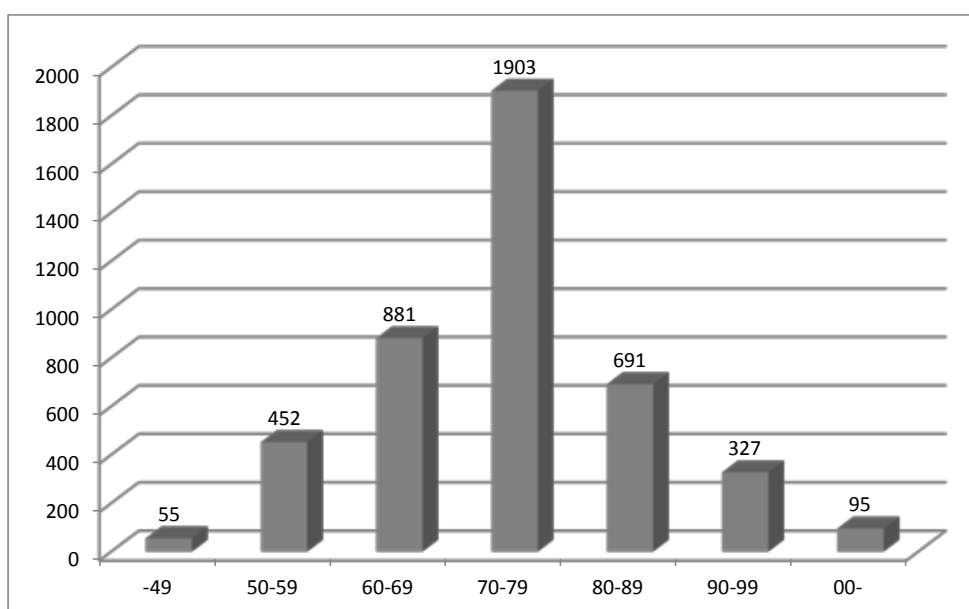




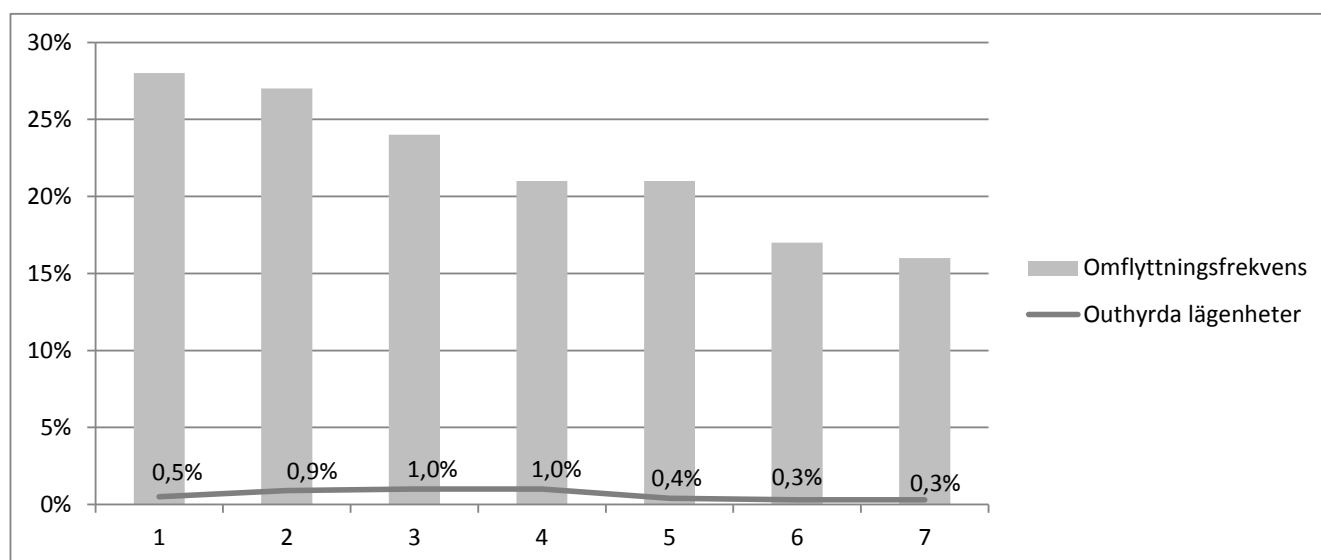


Forsa

## Byggnadsår



## Omflyttning och outhyrt



## Förvaltning

Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 5 039 tkr under året från 287 752 tkr till 292 791 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 264 942 tkr (242 083 tkr).

**Underhållet** har ökat jämfört med tidigare år från 279 kr/kvm till 321 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 15,7 mnkr, 51,7 kr/kvm.

**Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader** är 986 tkr högre 2017 än under 2016. Taxehöjning avseende värme är den främsta orsaken till denna högre kostnad.

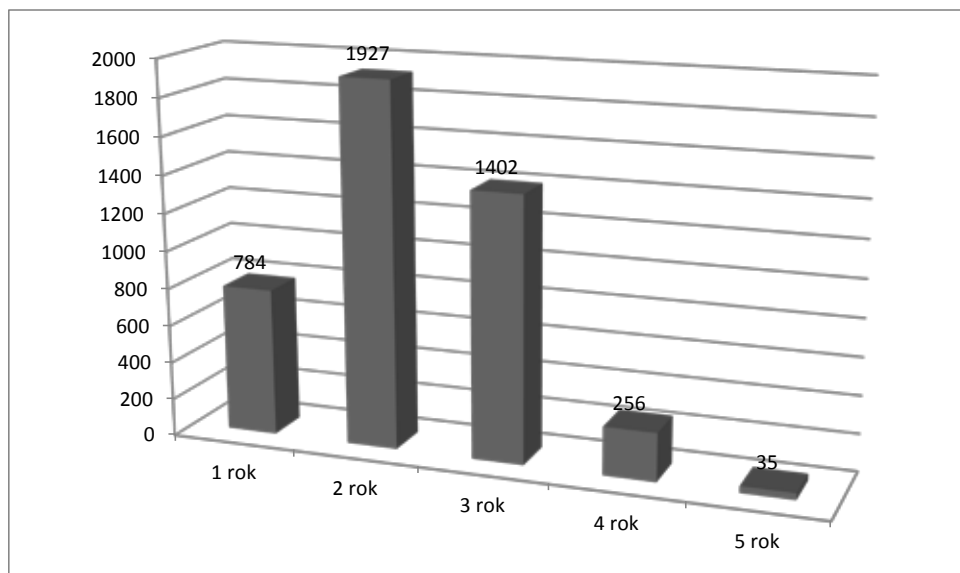
Bolagets **drifnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 107 kr/kvm (158 kr/kvm).

Vad avser fastighetsinvesteringarna har vi tillfört ytterligare 7 st lägenheter av före detta lokaler på Vallvägen i Hudiksvall. I Näsvisken har vi byggt 18 radhuslägenheter i olika storlekar. På Enångersvägen återuppfördes det 6 marklägenheter som förstördes i en brand 2015. I Delsbo har vi byggt 18 seniorlägenheter i närheten av servicehuset.

Vi är nu i mitten av det stora stambytesprojekt som pågår på Håstaskogen i Hudiksvall. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragning och ytskikt.

På Frejavägen i Forsa har ett omfattande upprustningsprojekt pågått under året med bland annat ny fasad och en tillgängligare utemiljö.

## Antal lägenheter



## Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upp-låning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 687 034 tkr (590 384 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 687 034 tkr (590 383 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 0,70% (1,16%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2017 är borgensavgif-ten 1 359 tkr (1 465 tkr).

**Avskrivningar** enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, for-don och inventarier uppgick till 26 827 tkr (25 651 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 580 tkr (114 tkr).

Hudiksvalls kommun har även ansvar för framtida **pensionsutfästelser** till personalen med 6 737 tkr (6 961 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigos **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 649 tkr.

**Hyresborrfallet** uppgick till 3 296 tkr inklusive lämnade rabatter, en minsk-ning med 991 tkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 16 732 tkr (24 442 tkr). Då är AB Hudiksvallsbostäders del av koncernkontot inräknat. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 20,2% (22,4%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 23 350 tkr. Nyupplåning av 120 000 tkr har skett under året.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 1 022 tkr (15 467 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 4 374 tkr (13 587 tkr).

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 17 000 676
Årets vinst	4 374 572
Kronor	121 375 248

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 15,10 per aktie, totalt	302 000
i ny räkning överförs	121 073 248
Kronor	121 375 248



# Femårsöversikt

(Belopp i tkr om ej annat anges)

<b>Resultaträkning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter	292 791	287 752	280 880	274 939	269 259
Resultat före avskrivningar	32 623	47 759	69 240	63 416	47 625
Avskrivningar/Nedskrivningar	-26 906	-25 651	-24 706	-23 509	-22 587
Resultat efter avskrivningar	5 717	22 108	44 534	39 907	25 038
Finansiella intäkter	120	159	250	402	499
Finansiella kostnader	-4 815	-6 800	-9 769	-13 833	-16 631
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	1 022	15 467	35 015	26 476	8 906
Årets resultat	4 374	13 587	24 514	17 006	10 387

## Balansräkning

Omsättningstillgångar	25 874	32 616	30 337	27 755	18 721
Fastigheter	868 554	813 288	808 209	760 572	724 465
Övriga anläggningstillgångar	77 627	27 682	13 349	22 217	18 312
Kortfristiga skulder	93 142	90 155	79 352	73 193	79 962
Långfristiga skulder	679 332	583 559	584 012	575 959	541 694
Obeskattade reserver	16 143	20 541	22 471	19 321	14 175
Eget kapital	183 438	179 331	166 060	142 071	125 667

## Fastigheter

Taxeringsvärde	1 220 515	1 218 610	1 140 417	1 129 413	1 136 646
Lägenhetsyta, tusental kvm	284 217	281 957	282 371	283 151	283 242
Lokalyta, tusental kvm ./.. Förråd	20 161	19 336	18 962	18 607	19 075
Förvaltade lägenheter, antal	4 404	4 361	4 352	4 372	4 378
Bruttoinvesteringar	133 930	47 556	76 025	72 897	80 942

## Nyckeltal

Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,7	99,7	99,6	99,6	99,0
Vakansgrad lokaler, %	2,7	8,2	13,8	13,4	18,4
Direktavkastning, %	3,9	5,9	8,8	8,5	6,8
Avkastning på totalt kapital, %	0,6	2,6	5,4	5,1	3,4
Avkastning på eget kapital, %	0,5	8,2	20,6	18,0	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,8	7,0	7,1	4,6	2,9
Skuldsättningsgrad, ggr	3,7	3,3	3,6	4,1	4,4
Soliditet, %	20,2	22,4	21,6	19,4	17,9
Medelantal anställda	88,0	87,0	87,0	88,0	84,0

### 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.

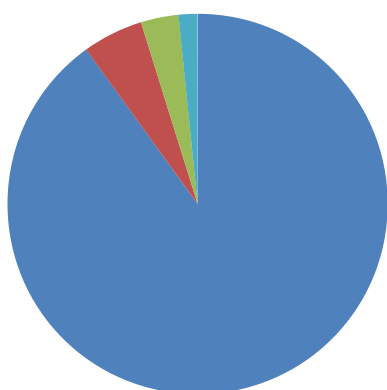
# Resultaträkning

Verksamhetsåret 1/1-31/12 2017

(tkr)

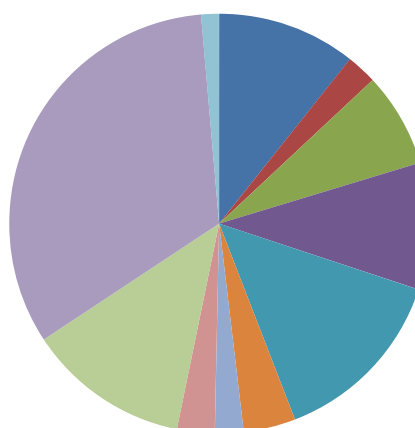
	Not.	2017	2016
	1		
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	292 791	287 752
Övriga förvaltningsintäkter		4 774	2 090
<b>Summa Nettoomsättning</b>		<b>297 565</b>	<b>289 842</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3,4	-163 213	-153 774
Underhållskostnader		-97 650	-84 238
Fastighetsskatt	5	-4 079	-4 071
Avskrivningar och nedskrivningar		-26 906	-25 651
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-291 848</b>	<b>-267 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6-12	<b>5 717</b>	<b>22 108</b>
Resultat från värdepapper		0	2
Ränteintäkter	12	120	157
Räntekostnader		-4 815	-6 800
<b>Resultat Efter Finansiella Poster</b>		<b>1 022</b>	<b>15 467</b>
Bokslutsdispositioner	13	4 399	1 930
Skatt på årets resultat	14,15	-1 047	-3 810
<b>Årets Resultat</b>		<b>4 374</b>	<b>13 587</b>

## Fördelning intäkter 2017 (2016)



- Hyror, bostadslägenheter, 90% (91%)
- Hyror, lokaler, 5% (5%)
- Övriga hyror, 3% (3%)
- Räntebidrag, 0% (0%)
- Övriga intäkter, 2% (1%)

## Fördelning kostnader 2017 (2016)



- Kapitalkostnader, 11% (12%)
- Övriga kostnader, 2% (2%)
- Administration, 7% (7%)
- Reparationer, 10% (9%)
- Värme, 15% (15%)
- Vatten, 4% (4%)
- Sopphantering, 2% (2%)
- El, 3% (3%)
- Inre och yttre skötsel, 12% (14%)
- Underhåll, 33% (31%)
- Fastighetsskatt, 1% (1%)

# Balansräkning

Per 31/12 2017

(tkr)

## TILLGÅNGAR

	Not.	2017	2016
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16,20	868 554	813 288
Inventarier, verktyg och installationer	16	3 151	3 682
IT/Bredband	16	3 212	4 214
Pågående nyanläggningar	17	69 162	17 684
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	467	467
Andra långfristiga fordringar	27	1 635	1 635
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>946 181</b>	<b>840 970</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter	19	590	566
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		2 260	2 155
Övriga fordringar	21	20 912	28 021
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	22	2 103	1 865
<b>Kassa, bank</b>		<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>25 874</b>	<b>32 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>972 055</b>	<b>873 586</b>



Hudiksvall



<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>Not.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Bundet Eget Kapital</b>			
Aktiekapital		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	28	10 782	11 155
Reservfond		31 281	31 281
<b>Fritt Eget Kapital</b>			
Balanserad vinst/förlust		117 001	103 308
Årets resultat		4 374	13 587
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>183 438</b>	<b>179 331</b>
<b>Obeskattade Reserver</b>			
Periodiseringsfonder		12 780	16 218
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		3 363	4 323
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner		6 737	6 961
Uppskjuten skatteskuld	15	9 061	8 014
<b>Långfristiga Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	663 534	568 584
<b>Kortfristiga Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 500	21 800
Leverantörskulder		31 577	29 992
Övriga kortfristiga skulder		1 692	1 609
Aktuella skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	36 373	36 754
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>93 142</b>	<b>90 155</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>972 055</b>	<b>873 586</b>



Hudiksvall

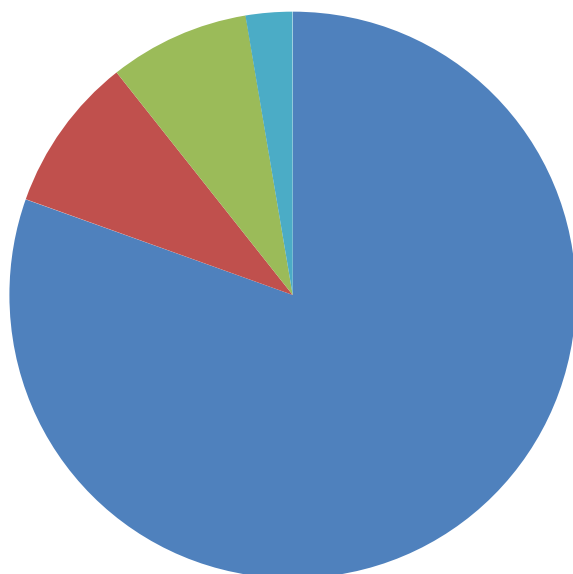
## Eget kapital

Per 31/12-2017 (tkr)

### Ingående balans

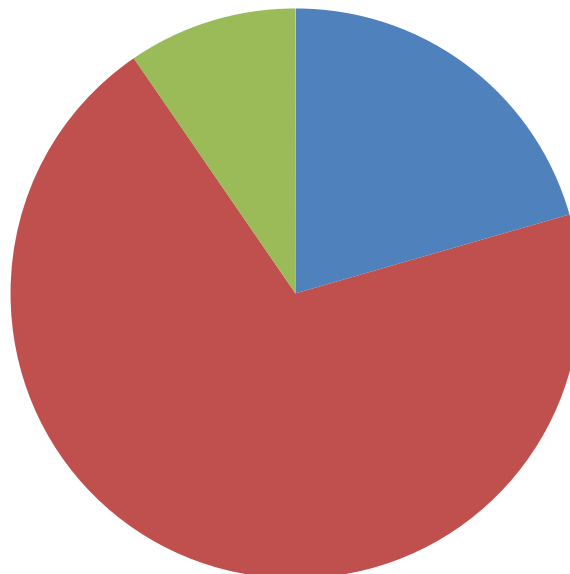
	Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt kapital	Summa eget kapital
2016-01-01	20 000	11 485	31 281	103 296	166 062
Förändring uppskrivningsfond		-328		328	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-316	-316
Årets Resultat 2016				13 587	13 587
<b>Eget kapital</b>	<b>20 000</b>	<b>11 157</b>	<b>31 281</b>	<b>116 895</b>	<b>179 333</b>
2016-12-31					
Förändring uppskrivningsfond		-374		-374	
Utdelning enligt stämmobeslut				-268	-268
<b>Årets Resultat 2017</b>				<b>4 374</b>	<b>4 374</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>20 000</b>	<b>10 783</b>	<b>31 281</b>	<b>120 627</b>	<b>183 439</b>
2017-12-31					

### Tillgångar



- Byggnader 80%
- Mark 9%
- Övriga anläggningstillgångar 8%
- Likvida medel 0%
- Övriga omsättningstillgångar 3%

### Skulder & eget kapital



- Eget kapital 20%
- Långfristiga skulder 70%
- Kortfristiga skulder 10%

# Kassaflödesanalys

Direkt metod (tkr)

	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från kunder	294 273	288 600
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-258 711	-230 246
<b>Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>35 562</b>	<b>58 354</b>
Erhållen ränta	120	157
Erhållna utdelningar	0	2
Erlagd ränta	-5 135	-7 051
Betald inkomstskatt	-727	-2 614
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>29 820</b>	<b>48 848</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-133 930	-46 164
Sålda materiella anläggningstillgångar	17	307
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-10
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-133 913</b>	<b>-45 867</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	120 000	20 000
Amortering av skuld	-23 350	-22 505
Utbetald utdelning	-268	-316
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>96 382</b>	<b>-2 821</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 711</b>	<b>160</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 441</b>	<b>24 281</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 730</b>	<b>24 441</b>

I likvida medel har inräknats inestående medel på kommunkoncernens konto, övriga bankkonton och kassa.



Delsbo



# Noter

(tkr)

## NOTER, tkr

### Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänt

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar, och skulder har värderats enligt anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Hysesintäkter intäcksredovisas 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.



Näsviken

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

**Byggnader**

Stomme	100 år
Fasad, fönster, yttertak, El, VA, Ventilation	40 år
Tekniska installationer	25 år
Våtrum	20 år
Restpost	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
IT-investeringar	10 år

**Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

**Fastighetsvärdering**

Vi betraktar alla våra fastigheter som förvaltningsfastigheter. Värdering av fastighetsbeståndet har skett i värderingsprogrammet VD-Pro och marknadsinformation/ortpris från NAI Svefa har använts. Aktuella hyresnivåer reducerat med hyresbortfall har använts likväl som marknadsmässig schablon för drift- och underhållskostnad.

**Finansiella instrument**

Kundfordringar och övriga fordringar  
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

**Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

**Varulager**

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.



### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Ersättningar till anställda**

*Kortfristiga ersättningar:*

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

*Ersättningar efter avslutad anställning:*

I AB Hudiksvallsbostäder förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

AB Hudiksvallsbostäder redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Bolaget har förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker samt tillgodohavande på koncernkonto.



*Iggesund*

<b>Not 2 Uthyrning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder	269 915	267 057
Lokaler	15 681	14 713
Övrigt	10 491	10 269
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-999	-1 261
Lokaler	-424	-1 202
Övrigt	-921	-944
<b>Avgår rabatter mm</b>		
Bostäder	-952	-880
<b>Summa</b>	<b>292 791</b>	<b>287 752</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel och städ	37 016	37 151
Reparationer	28 969	25 941
Taxebundna kostnader	27 029	27 390
Uppvärmning	41 653	40 305
Administration	21 591	18 559
Övriga driftskostnader	6 955	4 428
<b>Summa</b>	<b>163 213</b>	<b>153 774</b>

Hyresgästerna kan genom HLU - Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll - påverka underhållskostnaderna för målning och tapetsering. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 32 Mkr.

<b>Not 4 Ersättning till revisorerna</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revision	163	155
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	0	56
<b>Summa</b>	<b>163</b>	<b>211</b>

#### Not 5 Fastighetsskatt

Inga större förändringar avseende fastighetsskatten under år 2017.

#### Not 6 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2017		2016	
Antal	Varav	Antal	Varav
Anställda	män	Anställda	män
88	60	87	60



Njutånger

**Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

2017		2016	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
34 123	13 653 ( 2 344 *)	32 971	12 115 (1 701 *)

\*) Av företagets pensionskostnader avser 23 tkr (-97 tkr) Vd och tidigare Vd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till Vd och tidigare Vd uppgår till 1 959 tkr (1 970 tkr).

Not 8 Sjukfrånvaro ( avser hela året)	2017	2016
Total sjukfrånvaro	5%	5%
Långtidssjukfrånvaro	36%	44%
Sjukfrånvaro, män	4%	3%
Sjukfrånvaro, kvinnor	8%	11%
Anställda - 29 år	5%	8%
Anställda 30-49 år	4%	4%
Anställda 50 år -	8%	4%

**Not 9 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda**

2017		2016	
Styrelse , Vd	Övriga	Styrelse, Vd	Övriga anställda
1 423	32 700	1 290	31 681

**Not 10 Könsfördelning inom företagsledningen**

Styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2017 antal på balansdagen	2017 varav män	2016 antal på balansdagen	2016 varav män
Styrelseledamöter	18	61%	18	61%
VD och andra ledande befattningshavare	5	80%	5	80%

**Not 11 Anställningsvillkor vd**

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

Not 12 Ränteintäkter	2017	2016
Ränteintäkter från banker	0	1
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	120	150
Övriga ränteintäkter	0	6
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>157</b>

<b>Not 13 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	960	1 023
Återföring av periodiseringsfond	3 439	2 049
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 142
<b>Summa</b>	<b>4 399</b>	<b>1 930</b>

<b>Not 14 Skatt på årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktuell skatt för året	0	754
Uppskjuten skatt	1 047	3 056
<b>Summa</b>	<b>1 047</b>	<b>3 810</b>

<b>Not 15 Uppskjuten skatt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	5 202	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-6 349	-3 056
<b>Uppskjuten skatt i resultaträkningen</b>	<b>-1 047</b>	<b>-3 056</b>

#### **Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats**

Redovisat resultat före skatt	5 421	17 397
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	1 193	3 827
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	531	323
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte redovisas i resultatet	-6 760	-3 258
Skatteeffekt av temporära skillnader	-180	-156
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13	18
Effekt av underskottsavdrag	5 203	0
Skatteeffekt av förändring i uppskjuten skatt	1 047	3 056
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>1 047</b>	<b>3 810</b>

#### **Skattesats**

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolaget. Skattesatsen är 22,0 procent (22,0 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/skatteskulder:

<b>Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>
Nedskrivning, markanläggning	857	966
Nedskrivning, byggnader	988	1 042
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-16 108	-10 022
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	5 202	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder</b>	<b>-9 061</b>	<b>-8 014</b>

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.



<b>Not 16 Anläggningstillgångar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 074 381	1 053 052
Inköp/ombyggnader	56 141	22 488
Omfört från pågående om- och nybyggnad	14 316	1 000
Nedskrivningar p g a rivning	-131	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 046	-2 159
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 139 661</b>	<b>1 074 381</b>
Ingående avskrivningar	-358 102	-338 221
Försäljning/utrangeringar	3 232	1 118
Nedskrivningar, p g a rivning	53	0
Årets avskrivningar	-21 825	-20 999
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-376 642</b>	<b>-358 102</b>
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 360	-6 900
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>15 180</b>	<b>15 640</b>
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Återföring pga försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>748 199</b>	<b>701 919</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 256	86 241
Inköp	0	18
Försäljning	0	-3
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 256</b>	<b>86 256</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 105	26 753
Inköp/ombyggnader	10 747	5 352
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 852</b>	<b>32 105</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-6 992</b>	<b>-5 716</b>
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 761	-1 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 753</b>	<b>-6 992</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>34 099</b>	<b>25 113</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad och mark</b>	<b>868 554</b>	<b>813 288</b>

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

### Verkligt värde

Se not 1 värderingsprinciper

**Byggnader och mark** **2 710 760** **2 710 760**

#### Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	19 649	19 567
Inköp	1 183	969
Försäljningar/utrangeringar	-271	-887
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 561</b>	<b>19 649</b>

Ingående avskrivningar	-15 967	-14 932
Försäljningar/utrangeringar	271	821
Årets avskrivningar	-1 714	-1 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 410</b>	<b>-15 967</b>

**Utgående planenligt restvärde** **3 151** **3 682**

#### It-investeringar

Ingående anskaffningsvärde	28 871	28 826
Inköp	65	45
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 936</b>	<b>28 871</b>

Ingående avskrivningar	-24 657	-23 596
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 061	-1 061
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 724</b>	<b>-24 657</b>

**Utgående planenligt restvärde** **3 212** **4 214**

### Not 17 Pågående om- och tillbyggnader

Ingående bokfört värde	17 684	1 392
Under året nedlagda kostnader	65 794	17 292
Omklassifisering	-14 316	-1 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>69 162</b>	<b>17 684</b>

### Not 18 Aktier och andelar

Namn	Org.nr	Säte	Andel/aktier	Bokfört värde
HBV	702000-9226	Stockholm	4	40 000 kr
SABO Byggnads- försäkrings AB	516401-8441	Stockholm	225	427 050 kr
<b>Summa</b>			<b>229</b>	<b>467 050 kr</b>

### Not 19 Råvaror och förnödenheter

Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/antal 2017-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

<b>Not 20 Taxeringsvärden för</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	986 143	984 238
Mark	234 372	234 372
<b>S:a taxeringsvärden</b>	<b>1 220 515</b>	<b>1 218 610</b>
<b>Not 21 Övriga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
I summan ingår:		
Fordran skattekonto	46	46
Skattefordran	4 143	3 416
Övriga kortfristiga fordringar	0	127
Koncernkonto	16 723	24 432
<b>Summa</b>	<b>20 912</b>	<b>28 021</b>
<b>Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
I summan ingår;		
Upplupna intäkter	99	122
Övriga förutbetalda kostnader	372	295
Periodiseringskonto leverantörer	1 632	1 448
<b>Summa</b>	<b>2 103</b>	<b>1 865</b>
<b>Not 23 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	663 534	568 584
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>663 534</b>	<b>568 584</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
I summan ingår:		
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 272	4 086
Utgiftsräntor	1 655	1 975
Förskottsbetalda hyror	20 659	21 271
Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	564	403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 223	9 019
<b>Summa</b>	<b>36 373</b>	<b>36 754</b>
<b>Not 25 Ställda säkerheter</b>		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	563	563
<b>Not 26 Eventualförpliktelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Garantifond, Fastigo	649	643
<b>Not 27 Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Andra långfristiga fordringar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 635	1 625
Tillkommande fordringar	0	10
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 635</b>	<b>1 635</b>

<b>Not 28 Uppskrivningsfond</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående saldo	11 155	11 483
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-373	-328
<b>Utgående saldo</b>	<b>10 782</b>	<b>11 155</b>

**Not 29 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	117 000 676
Årets vinst	4 374 572
Kronor	121 375 248

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 15,10 per aktie, totalt	302 000
i ny räkning överförs	121 073 248
Kronor	121 375 248

Hudiksvall den 9 mars 2018



Anna-Carin Keisu  
ordförande



Bo Nilsson



Lilian Holmgren



Leif Rogell



Mats Runefelt  
vice ordförande



Sture Jonsson



Jörgen Bengtson  
2:e vice ordförande



Anders Bengtsson



Lars Andersson



Nils-Erik Blomdahl  
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 mars 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder, org.nr 556507-8267

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Hudiksvallsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 21 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport 2017

---

Till årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder  
organisationsnummer 556507-8267

### Granskningsrapport för år 2017

Vi, av fullmäktige i Hudiksvalls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Hudiksvallsbostäders verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt ägarnas uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

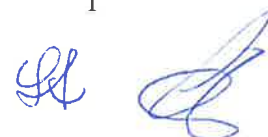
Årets granskning har inriktats mot följande områden:

1. Uppföljning av att tillräckliga åtgärder vidtagits med anledning av noteringar i 2016-års granskning.
2. Granskning av interna styrdokument i form av arbetsordning för styrelsen, vd-instruktion och rapportinstruktion.
3. Granskning av lämnade bolagsstyrningsrapporter med avseende på innehåll och omfattning.
4. Granskning av styrelseprotokoll och handlingar till styrelseprotokoll.

För framtiden lämnas följande rekommendationer

- Ett behov finns av att dokumentera vilka koncerngemensamma policydokument som gäller. Dessa bör sedan fastställas av bolagsstämman.
- Internkontrollplan har utarbetats utifrån risk-och väsentlighetsbedömning. Internkontrollplanen är övergripande och kan utvecklas när det gäller tydlighet och omfattning. Dokumenterad rapport av genomförda kontroller bör tas fram.
- Områden att ytterligare utveckla i bolagsstyrningsrapporteringen utgörs av beskrivning av hur bolagets risker bedöms och följs upp, beskrivning av hur den interna kontrollen vad gäller uppfyllande av bolagets syfte, av ägaren beslutade verksamhetsmål och finansiell rapportering är organiserad och hur väl den fungerat.
- Beslutslogg på styrelsens beslut bör upprättas.

1



## Granskningsrapport 2017

---

Utifrån genomförd granskning gör vi följande sammantagna bedömningar:

**Att** bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

**Att** bolagets interna kontroll till övervägande del har varit tillräcklig.

2018-03-14



Lennart Almstedt



Christer Jonsson

**Bilaga:**

De sakkunnigas rapport: "Granskningsredogörelse, Lekmannarevision 2017, AB Hudiksvallsbostäder"



## Fastighetsinnehav den 31 december 2017

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.17-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv Bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	25 991 862	5 440 851	20 551 011	63 053 000	47 492 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	472 056	790 959	6 818 000	5 252 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 961	1 397 789	8 407 172	11 011 000	8 612 000
1032	Kronboden 1	1978	17 408 471	4 761 129	12 647 342	20 277 000	14 581 000
1041	Jakobsberg 8:1	1957	28 498 043	8 797 532	19 700 511	50 782 000	39 780 000
1042	Jakobsberg 8:2	1964	20 475 902	3 423 392	17 052 510	35 766 000	28 405 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 765 190	4 240 614	13 237 000	10 217 000
1052	Springkällan 1	1978	9 837 977	3 996 972	5 841 005	19 159 000	14 928 000
1061	Åvik 20:11	1963	10 544 771	1 854 710	8 690 061	16 285 000	12 621 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	1 083 422	2 523 384	13 915 000	11 084 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	364 645	554 896	5 527 000	4 251 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 397 596	4 777 975	25 459 000	19 719 000
1111	Håsta 12:1	1970	45 897 491	16 691 307	29 206 184	92 945 000	76 376 000
1123	Östanbräck 43:1	1972	13 111 480	4 814 645	8 296 835	29 312 000	23 899 000
1123	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	738 694	1 881 052		
1124	Östanbräck 47:1	1972	7 541 436	2 742 224	4 799 212	33 266 000	27 048 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	541 046	855 803	3 455 000	2 881 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	33 974 526	12 235 350	21 739 176	69 563 000	57 073 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 900 602	20 196 548	32 704 054	64 823 000	54 119 000
1141	Håsta 2:41	1971	98 544 879	15 783 809	82 761 070	132 698 000	108 138 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	4 178 555	6 193 776	25 033 000	19 248 000
1161	Kopparslagaren 8	1986	8 152 316	3 370 343	4 781 973	9 945 000	8 089 000
1162	Brunnen 1	1986	4 585 678	1 898 256	2 687 422	5 510 000	4 529 000
1171/1172	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	87 559 278	34 031 373	53 527 905	54 200 000	46 000 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	5 287 472	7 554 695	8 593 000	6 740 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 600 141	7 554 070		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	44 739 416	50 818 109	48 588 000	38 800 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	10 157 221	13 588 929	13 820 000	11 052 000
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	25 576 183	1 561 671	24 014 512	8 906 000	7 800 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 821 562	2 436 924	3 441 000	2 692 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	162 163	1 245 106		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		
1271	Snusfabriken 5	2015	30 524 856	1 598 994	28 925 862	5 136 000	4 858 000
1311	Varvet 5:1	1919	6 135 774	1 603 055	4 532 719	4 556 000	3 610 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	1 921 503	5 761 850	9 163 000	7 650 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	1 906 905	2 910 193	5 981 000	4 724 000
1531	Helenedal 6:13	1950	4 723 866	1 300 541	3 423 325	6 960 000	5 291 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 906 919	2 645 811	4 487 000	3 535 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	2 128 191	3 172 094	3 117 000	2 579 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 996 532	3 071 063	5 070 000	3 957 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	153 311	235 933	804 000	700 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 468 115	2 543 275		
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	1 714 165	12 338 096		

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.17-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv Bygg- nadsvärde
2012	Iggesund 14:52, mark		359 528		359 528	501 000	79 000
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	6 480 279	10 806 746	5 140 000	4 505 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	2 705 396	21 137 019	5 664 000	5 200 000
2015	Iggesund 14:99, mark	Huaksvall den 9 mars 2018	132 843		132 843	507 000	
2016	Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021	Iggesund 14:300	1963	23 858 909	5 826 903	18 032 006	9 249 000	7 458 000
2032	Iggesund 14:100	1965	9 888 186	1 101 971	8 786 215	5 081 000	4 235 000
2031	Iggesund 14:95	1964	14 320 970	1 802 920	12 518 050	7 227 000	6 093 000
2041	Iggesund 14:103	Anna-Carin Keisu 1966	7 959 473	2 640 605	5 318 868	7 090 000	5 672 000
2042	Iggesund 14:104, mark	Holmgren Ordförande	883 055	499 547	383 508	1 029 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	1 379 581	2 539 949	6 525 000	5 493 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 829 392	822 481	2 006 911	6 479 000	5 446 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	716 615	1 373 920	4 081 000	3 456 000
2046	Iggesund 14:109	Leif Rogell 1971	3 699 917	1 021 187	2 678 730	2 625 000	2 229 000
2051	Iggesund 14:139	Jonsson 1976	13 065 380	4 936 941	8 128 439	16 485 000	14 000 000
2071	Fegärde 1:64	1955,1990	10 516 138	5 005 940	5 510 198	4 707 000	4 101 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	172 153	400 745	350 000	306 000
2531	Oppänge 2:1	1963	23 784	0	23 784	424 000	294 000
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	53 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969 2017 Jörgen Bengtsson	6 894 880	180 350	6 714 530	1 750 000	890 000
2571	Oppänge 1:123	Andersson 1976	103 395	41 180	62 215	264 000	161 000
2572	Oppänge 1:124	2:e vice ordförande 1976	103 396	41 181	62 215	261 000	161 000
2573	Oppänge 1:125	1976	103 396	41 181	62 215	261 000	161 000
2574	Oppänge 1:126	1976	103 396	41 181	62 215	261 000	161 000
2575	Oppänge 1:127	1976	103 396	41 181	62 215	262 000	161 000
2576	Oppänge 1:128	Nils-Erik Blomdahl VD 1976	103 396	41 181	62 215	264 000	161 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	7 191 941	978 816	6 213 125	4 311 000	3 641 000
3012	Forsa-Lund 15:3	1962	7 864 075	916 878	6 947 197	4 277 000	3 674 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	7 448 765	1 275 863	6 172 902	6 213 000	5 258 000
3041	Forsa-Lund 2:65	Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14 mars 2018. 1981	19 445 702	7 443 368	12 002 334	10 548 000	9 010 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	2 096 060	2 934 792	2 955 000	2 594 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993 Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB	4 643 823	2 009 011	2 634 812	1 424 000	1 263 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	279 504	451 816	1 623 000	1 345 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	7 577 208	8 877 766	4 477 000	3 953 000
3053/3055	Forsa-Lund 1:58, 1:92	1992	254 846	107 179	147 667	1 405 000	1 222 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989 David Hansen	10 329 489	4 412 221	5 917 268	3 077 000	2 680 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990 Auktoriserad revisor	14 622 289	5 866 596	8 755 693	5 113 000	4 635 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	1 009 797	1 659 778	2 282 000	1 972 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	903 471	1 757 715	3 156 000	2 727 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsviken			1 641 601	417 897	1 223 704	
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	653 503	1 293 366	2 837 000	2 459 000
3122	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	843 011	1 795 833	2 736 000	2 358 000
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	19 151 275	7 642 417	11 508 858	9 164 000	7 910 000
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	4 169 540	1 745 964	2 423 576	1 818 000	1 613 000
3531	Hålsjö 2:51	1988	3 764 535	1 378 719	2 385 816	1 110 000	941 000
3541	Övernäs 2:72	2017	23 014 176	335 470	22 678 706	354 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	175 790	307 820	1 419 000	1 083 000
4011	Ede 5:62	1963	4 823 482	1 682 891	3 140 591	3 568 000	2 933 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.17-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
4017	Ede 50:1	1967	921 476	287 486	633 990	1 353 000	1 102 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	443 136	844 362	3 198 000	2 597 000
4013	Ede 42:6	2017	96 135		96 135	1 578 000	1 268 000
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	675 752	1 546 431	4 837 000	3 911 000
4016	Ede 5:47	1967	468 741	172 453	296 288	1 232 000	999 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	1 099 183	1 891 784	6 059 000	4 937 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 849 646	5 133 659	12 647 000	10 288 000
4031	Ede 5:7	1972	9 437 082	3 271 256	6 165 826	13 673 000	11 353 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 923 106	7 338 098	10 585 008	14 852 000	12 360 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 754 951	4 023 794	3 314 000	2 858 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	11 798 113	15 825 848	11 551 000	9 986 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	9 845 059	13 215 882	7 470 000	6 600 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	1 198 701	2 819 124	1 631 000	1 421 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	345 309	1 317 849	1 246 000	1 070 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 615 781	3 751 689	2 659 000	2 200 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 629 419	2 533 449	3 504 000	2 809 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 947 665	2 434 093	2 013 000	1 752 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	2 168 229	2 360 910	2 145 000	1 853 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	2 580 038	2 338 889	2 381 000	2 094 000
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8	1990	5 723 049	5 054 813	668 236	683 000	600 000
5541	Friggesund 1:30, mark		153 987	103 848	50 139	121 000	
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	438 007	156 454	281 553	840 000	705 000
7201	Köpmannen 6	1953	6 596 918	2 080 867	4 516 051	7 068 000	3 756 000
7211	Köpmannen 7	1960	43 752 811	9 501 679	34 251 132	23 392 000	17 600 000
<b>SUMMA</b>			<b>1 261 768 452</b>	<b>393 214 835</b>	<b>868 553 6171</b>	<b>220 515 000</b>	<b>986 143 000</b>



Hudiksvall



## Hyresobjektens antal och ytor

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	Garage		S:a lokalyta		Bilplatser	
											Varm	Kall	M mv	U mv		
1011	Fridhem 18:1 (Vallvägen)	1952	173	44	58	63	7	1	10616	49	12		1033		103	41
1021	Milstolpen 6	1954	15	3	3	6	3		1036	2			136			
1031	Kronboden 8	1955	20	1	10	4	3	2	1480	8			298			42
1032	Kronboden 1	1978	29	3	9	7	10		2173	10	64		808			
1041	Jakobsberg 8:1	1957	131	30	61	31	3	6	7850	13	16		325		24	28
1042	Jakobsberg 8:2	1964	84		42	42			5544	10			224		69	38
1051	Skutskepparen 1	1959	30	5	7	14	4		2016	6	2		213			
1052	Springkällan 1	1978	33		8	10	15		2784	16	65		429			
1061	Åvik 20:11 (Hyllaren)	1963	47	17	18	12			2648	2	6		33		12	15
1071	Temperance 6	1963	33	4	12	12	5		2293	6	9		90		17	
1091	Tullen 6	1967	12			12			912	1	3		20			5
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6		4102	9	35		110			
1111	Håsta 12:1 (Håstahöjden)	1970	309	30	78	185	15	1	22609	27	84		573		103	129
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12				766						8	7
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	263		168	50	45		16609	6			167		80	62
1123	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	11			593		38	9
1124	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2			118		45	32
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13		14410	11			203		60	56
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	461	74	131	227	25	4	32694	51			886		170	117
1151	Munter 1	1978	53		24	24	3	2	3844	10	32		513			
1161	Kopparslagaren 8	1986	22		12	8	2		1400	7	8		83			
1162	Brunnen 1	1986	12		6	6			788	1			2			
1171	Kristineberg 5:3	1989	92	3	57	19	13		6224						70	48
1172	Kristineberg 5:4 (Solbågen)	1989	79	2	47	19	10	1	5423	1				47		
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	18	4	7	6	1		1261	2			109		11	
1191	Fridhem 26:1	1992								1			647			
1201	Tullen 8, (Stallet)	1992	89	32	28	25	4		5671	12	35		1657			54
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	13	7	2	4			805						9	
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426						6	
1251	Bönhuset 4									1			294			



Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
<b>HUDIKSVALL</b>																
1271	Snusfabriken 5	2015	24	16	4	4			990						13	
1311	Varvet 5:1	1919	8		3	1	4		688					8		
1511	Tutaren 1	1945	22	14	10	12			1322	5	64			4	4	10
1521	Hattmakaren 8	1948	19	14	5				767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	29	24	5				1095	2	76			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42			8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12				658	2	54			11	2	
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75					
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320							
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	1		1				68	1	119			6	3	
7201	Köpmanen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	4	264					
7211	Köpmanen 7, (Stationsgatan 1)	1960	21		12	8	1		1412	17	2195			34	11	
<b>IGGESUND</b>																
2014	Iggesund 14:67	2013	16		8	8			1058						16	
2015	Iggesund 14:99															
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	41	12	5	18	6		2742	13	1296			12	24	
2031	Iggesund 14:95 (Skolgatan)	1964	55	14	25	16			3174	6	111		10	16	18	
2032	Iggesund 14:100 "	1965	38	10	20	8			2148	4	109		8	13	22	
2041	Iggesund 14:103 (Rubingränd)	1966	47	15	23	8	1		2877	3	193		4	17	16	
2042	Iggesund 14:104 (Stengatan)	1969	0											20		
2043	Iggesund 14:111 (Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2		2756	4	209			30		
2044	Iggesund 14:107 (Safirgränd)	1968	45	13	25	4	3		2757	3	249			1		
2045	Iggesund 14:110 (Safirgränd)	1970	28	8	16	4			1668	2	120					
2046	Iggesund 14:109 (Safirgränd)	1971	15	4	5	3	2	1	1058	2	124			22	20	
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	106	28	46	27	5		6666					28	38	32
<b>NUJTÅNGER</b>																
2071	Fegärde 1:64	1990	34	3	28	3			1959	2	78			7	14	
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4	4					156							
2531	Oppänge 2:1	1963	4	4					152					3		
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969/2017	10	4	6				382	1	46			7		
2571-2	Oppänge 1:123-1:128	1976	6		6				372							

Omr	Fastighet FORSA	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4			1763	6	189	7	7	8	15	
3012	Forsa-Lund 15:3 (Backavägen)	1962	34	10	20	2	2		1812	8	169	8	8	8		
3031	Forsa-Lund 1:65 (Trängslet)	1966	46	16	20	8	2		2906	9	164			22	4	
3041	Forsa-Lund 2:65 (Fredriksbergsvägen)	1981	55		25	25		5	4440	1	39	32	32	14	6	
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	14		10	2		2	1052			10	10	6		
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	8		8				471					8		
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	19	18		1			742	2	75					
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24		20	4			1569			7	7	16	1	
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	8		8				471							
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	18		10	8			1158							
3055	Forsa Lund 1:92	1992												41	3	
3061	Forsa-Lund 1:93 (Kapellvägen)	1990	9		7	2			595	1	68			15		
<b>NÄSVIKEN/NORRBO</b>																
3101	Forsa-Hamre 21:22 (Ingarlid)	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					34	3	
3122	Forsa-Hamre 4:54 (Mälensväg)	1968	18	3	12	3			1140							
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	23	4	14	4	1		1320	1	7					
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	12		9	3			685				19	13		
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1988	8		4	4			542	0	0			9		
3541	Övernäs 2:72	2017	9		5	4			475					8		
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6		6				408				6			
BJURÅKER5021	Friggesund 1:321970		24	24		12	12			1632	7	260		18		
5031	Friggesund 1:43 (Skänkvägen)	1977	28		14	14			1892	6	15		14			
5051	Friggesund 1:68	1987	16		12	4			941				8			
5061	Friggesund 1:69	1989	16		12	4			1052				10	6		
5071	Friggesund 1:70	1991	16		12	4			1052				10	6		
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8 (Svågagården)	1990	6		5	1			371	1	819					
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	6		6				408				6			

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage Varm Kall	Bilplatser M mv U mv
	<b>DELSBO</b>												
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12			1694	6	107		11
4012	Ede 42:5	1966	22	8	4	4	6		1351	11	322		16
4013	Ede 42:6	2017	18	8	8	10			1202				16
4014	Ede 46:1	1964	36	8	16	12			2113	13	419	3	13
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	18	488		41
4016	Ede 5:47	1967	10	4	4	2			556	2	55	3	6
4017	Ede 50:1	1967	10	4	4	2			556	4	129		6
4021	Ede 7:25	1970	92	24	36	28	4		5809	18	538		52
4031	Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	4		5868	68	1069	20	28
4041	Sunnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	92	7	48	32	4	1	6401	28	254	49	25
4051	Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20	13	7				1217			14	4
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	55	39	15				3769	0	0	28	36
4081	Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8	8					563				8
4521	Ede 5:69	1957	4	1	1	1	1	1	343	2	282	2	8
	<b>DELSUMMA</b>		<b>4253</b>	<b>706</b>	<b>1858</b>	<b>1398</b>	<b>256</b>	<b>35</b>	<b>276857</b>	<b>582</b>	<b>20662</b>	<b>318</b>	<b>982</b>
	<b>Särskilt boende för äldre m.fl</b>												
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5					202				
1211	Helenedal 6:14	1991	24	24					1080	1	1433		12
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	6	2	4				389				
2011	Iggesund 14:51	2013	6	6	6				297	1	310		6
2013	Iggesund 14:54 (Tryggebo)	1993	33	24	9				1213	1	516		16
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	5	5	5				279	2	465		
3131	Forsa:Hamre 26:28(Rosenborg)	1984	20	4	16				1104	1	1007		
3541	Övernäs 2:72	2017	9	5	4				475				
4061	Sunnansjö 9:12	1988&90	5	5	5				252	1	149		
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	38	19	19				1985	11	676		8
	<b>SUMMA</b>		<b>4404</b>	<b>784</b>	<b>1927</b>	<b>1402</b>	<b>256</b>	<b>35</b>	<b>284133</b>	<b>600</b>	<b>25218</b>	<b>318</b>	<b>982</b>
	<b>Därav</b>												
	<b>* Källarföråd m m</b>									<b>484</b>	<b>7298</b>		
	<b>* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen</b>									<b>26</b>	<b>1663</b>		
	<b>* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder</b>									<b>53</b>	<b>2924</b>		
	<b>SUMMA</b>									<b>563</b>	<b>11885</b>		

AB Hudiksvallsbostäder  
Box 1123  
824 13 Hudiksvall  
Telefon 0650- 354 00  
[www.hudiksvallsbostader.se](http://www.hudiksvallsbostader.se)