

# ÅRSREDOVISNING 2014



Hudiksvalls  
 bostäder

## Innehåll

VD kommenterar	3
Förvaltningsberättelse	4 – 10
Femårsöversikt	11
Resultaträkning	12 - 13
Balansräkning	14 - 17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19 - 32
Disposition	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport	35
Sammanställningar	36 - 44
Fastighetsinnehav	36 - 39
Hyresobjektens antal och ytor	40 - 44



## VD KOMMENTERAR

Öppet hus den 13 december, med 3-400 besökare i vårt nybyggda hus på Kungsgatan 19 i Hudiksvall, var en utmärkt final på ett bra år för Hudiksvallsbostäder. Alla 13 lägenheter uthyrda till utsatt inflyttningsdatum! Det blev till slut en vacker fastighet som ansluter på ett naturligt sätt till den äldre omgivningen.

Vi har under året slipat en del på vår organisation och anpassar oss till en alltmer digitaliserad framtid. Passersystem i dörrar, tvättstugebokning och nyckelhantering är bara några exempel på pågående projekt. Samtlig personal arbetar idag med hjälp av smartphones kopplade direkt till centrala system. Entreprenörer som skottar snö och sandar är anslutna till ett GPS-system som bland annat skapar en automatisk dokumentation för fakturering av tjänsterna.

Det här är också första året som en helt ny modell för avskrivningar tillämpas i bokslutet. Komponentredovisning (K3), där fastigheterna delas upp i ett flertal komponenter med olika avskrivningstider. Effekten för oss blir i år nästan en fördubbling av vinsten samt att mer kostnader läggs som investeringar. Bra eller dåligt får framtiden utvisa.

Skolgatan i Iggesund var årets renoveringsprojekt. Där fick 90 lägenheter fräscha badrum och nya stammar. Under slutet av året påbörjades också nästa nyproduktion i Hudiksvall. Snusfabriken 5 är fastighetsbeteckningen där 24 nya lägenheter skall vara inflyttningsklara senhösten 2015.

I Hudiksvall väntar vi med spänning på kommunens detaljplanearbete för att få tillgång till mer byggbar mark för nyproduktion. Hudiksvallsbostäder är en stark aktör att räkna med i en framtid där både nyproduktion och förvaltning/utveckling av det befintliga beståndet är viktiga framgångsfaktorer för en attraktiv kommun.

Ett stort tack till alla för ett bra verksamhetsår!

*Nils-Erik Blomdahl*  
VD

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2014-01-01 – 2014-12-31.  
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2014 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.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning var vid årets slut:

Ledamöter:

Jörgen Bengtson (C), **ordf**  
Anders Bengtsson (M), **v ordf**  
Cecilia Natander (C)  
Martin Lundström (M)  
Tommy Wikberg (Mp)  
Lilian Holmgren (S)  
Bo Nilsson (S)  
Kerstin Rask (S)  
Mats Runefelt (V)

Personliga suppleanter:

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

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Vid en extra bolagsstämma den 29 januari 2015 tillsattes en ny styrelse med följande sammansättning:

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)

Arbetstagarrepresentanter:  
Bo Engström, Fastighets  
Åsa Persson, Vision

Elisabeth Löfgren, Fastighets  
Anders Karelus, Vision

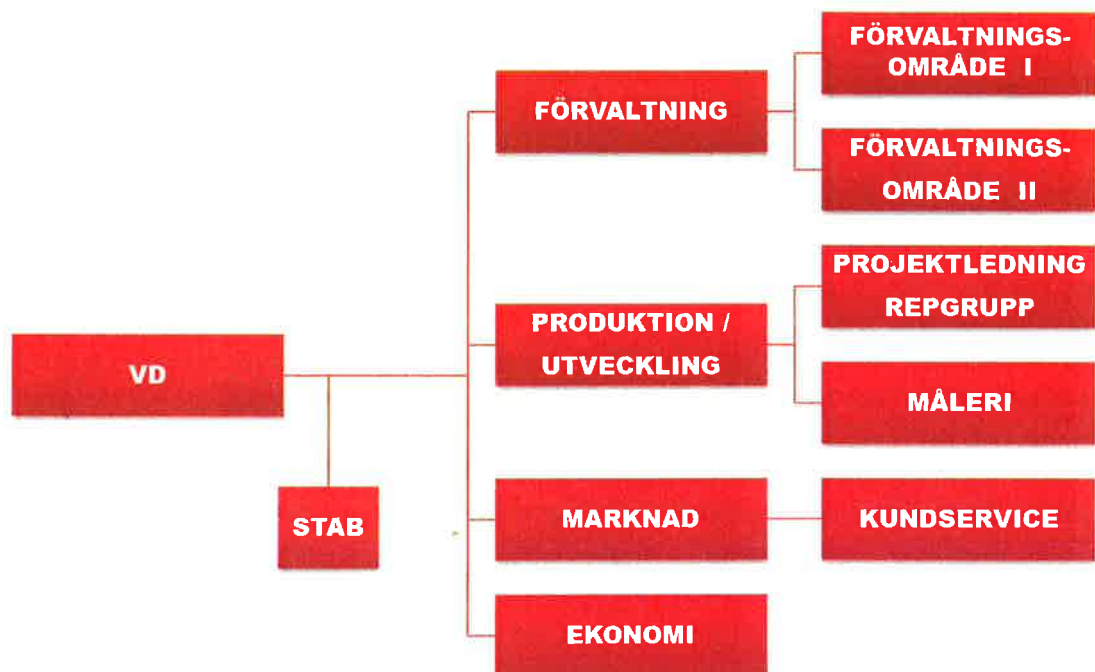
## Revisorer

Vald av bolagsstämman:

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

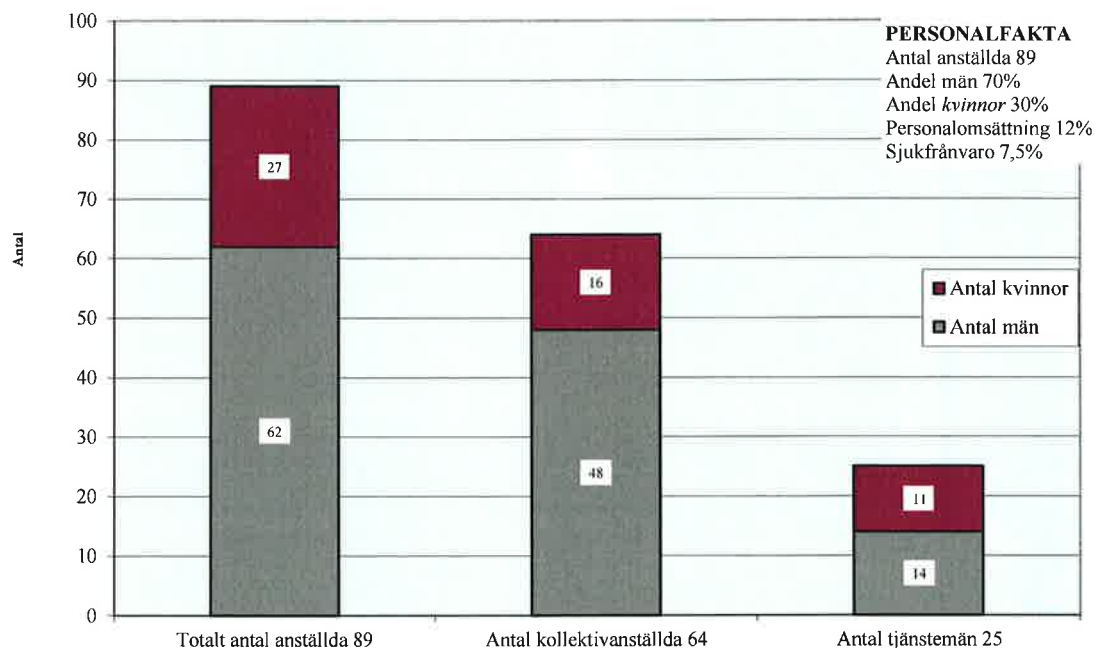
Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Jan Haglund och Lennart Almstedt med Berndt Nilsson och Nils-Göran Strömberg som suppleanter.

## 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 två förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar ca 200 lägenheter för vilket en husvård 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.

## Personalfakta



### Personal

Antalet anställda vid årets slut var 89 personer, varav 27 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 64 respektive 25 anställda.

Sjukfrånvaron har under året varit förhållandevis hög med våra mått mätt. 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

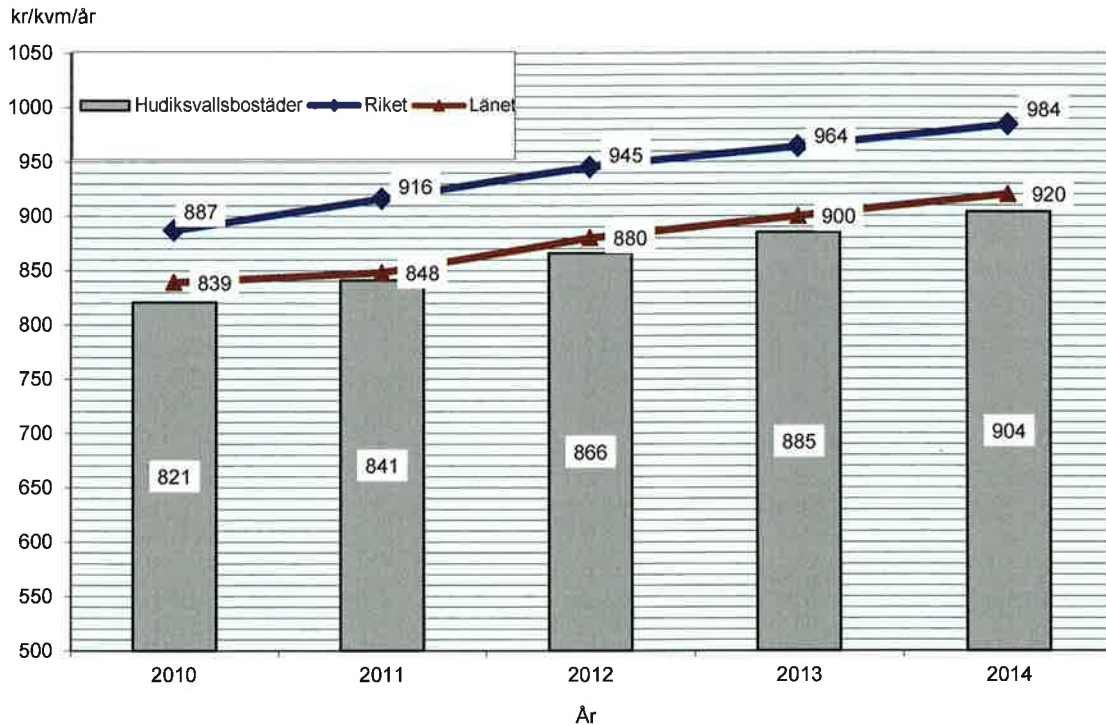
Den 31 december 2014 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 372 (4 378) bostadslägenheter och 158 (167) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 283 151 kvm (283 242 kvm). Lokalytan var 18 607 kvm (19 075 kvm).

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

dy



## Hyresnivåer



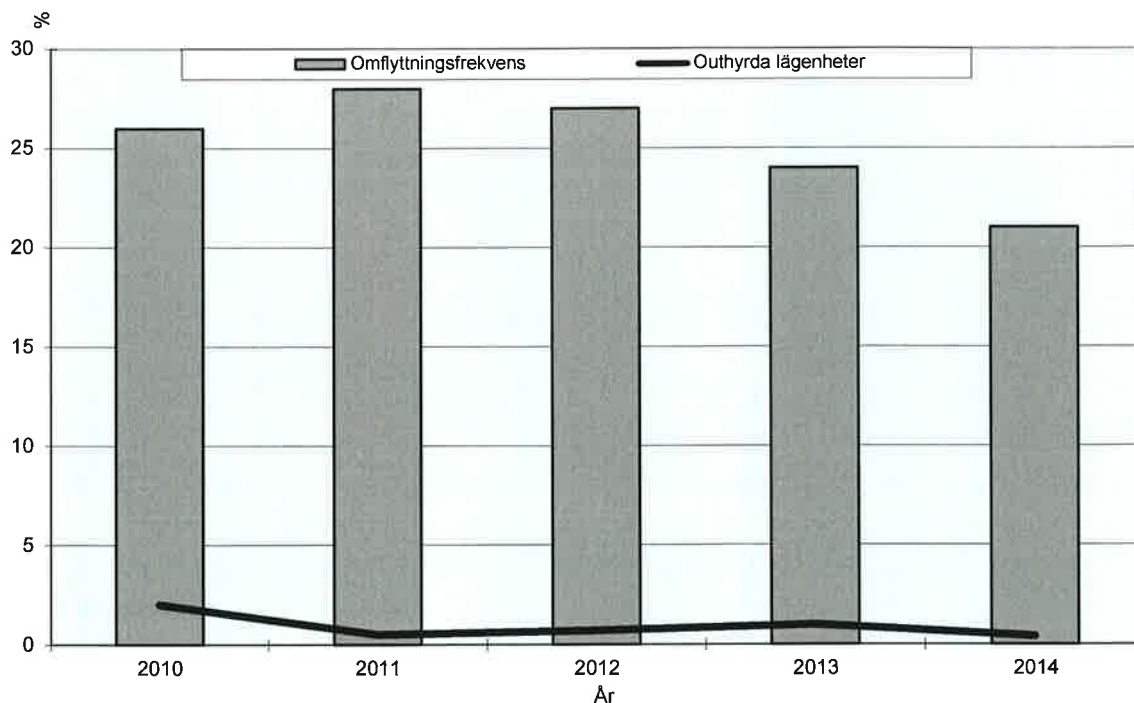
## Hyror

I december 2013 gjordes överenskommelse om hyror för 2014 och 2015. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 1,7 % inom intervallet 1,5-1,9 % för 2014 och en höjning med 1,9 % inom intervallet 1,7 – 2,1 % för 2015.

Utgångspunkten för den tillämpade hyressättningsmodellen med differentierade hyror är en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen följer det poängsättningssystem 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 904 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 984 kr/kvm och läns-genomsnittet som var 920 kr/kvm.

## Omflyttning och outhyr



### Uthyrning

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 314 stycken av totalt 4 378 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99 procent.

### Omflyttningar

Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 918 st vilket motsvarar ca 21%.

### Förvaltning

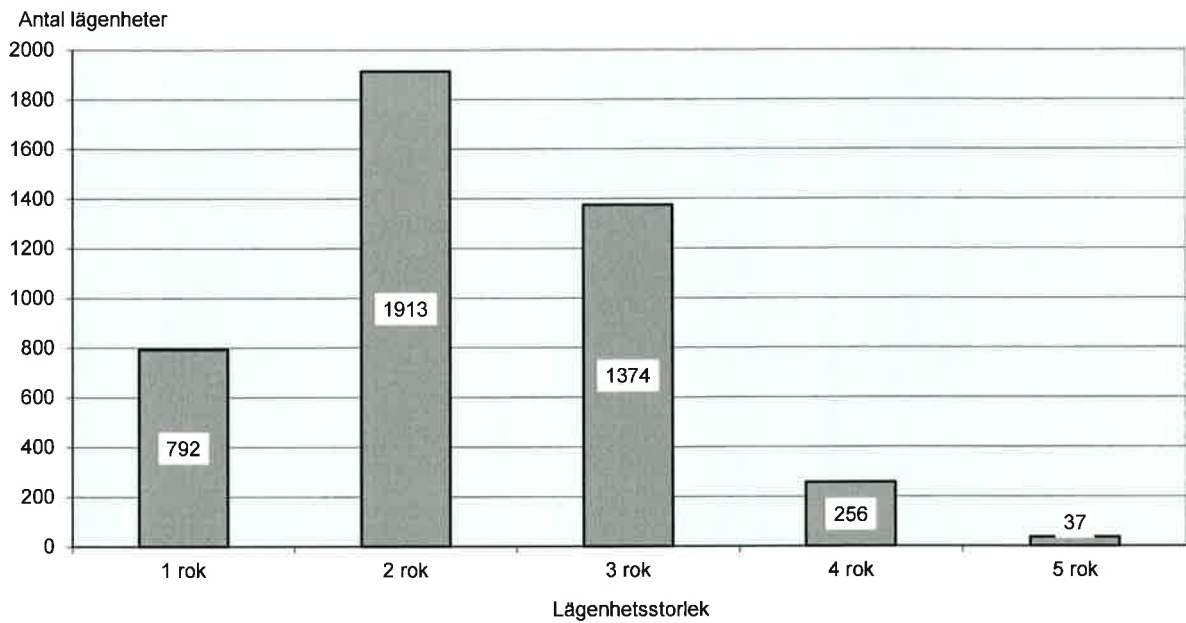
Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 5 680 tkr under året från 269 259 tkr till 274 939 tkr. Förändringen beror på årets hyreshöjning och högre uthyrningsgrad. De samlade **kostnaderna** för fastigheternas drift och underhåll inklusive fastighetsskatt och centrala administrativa kostnader uppgick till 214 460 tkr (223 554 tkr).

**Underhållet** har minskat jämfört med tidigare år från 197 kr/kvm till 175 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 14,9 tkr, 49,4 kr/kvm.

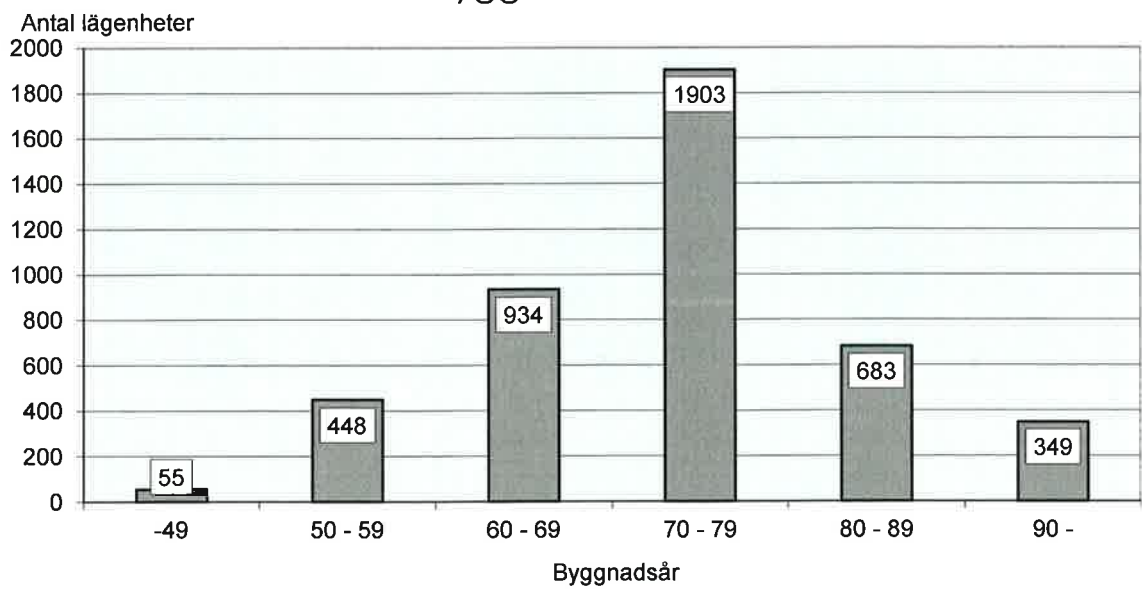
dt



### Antal lägenheter



### Byggnadsår



4

**Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader** är 882 tkr lägre 2014 än under 2013. 2014 har jämförelsevis varit ett mycket mildt år vad avser utetemperaturen. Detta är den främsta bidragande orsaken till den lägre kostnaden.

Bolagets **drifnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 210 kr/kvm (158 kr/kvm).

**Vad avser fastighetsinvesteringarna** har vi genom nyproduktion i Hudiksvall tillfört beståndet 13 nya lägenheter på Kungsgatan 19 (f d Frälsis). Ytterligare lägenheter har tillskapats av före detta lokalytor, en på Solbågen i Hudiksvall och en på Torggatan i Delsbo.

Vi har även genomfört stamreoveringar på Skolgatan i Iggesund med 90 lägenheter. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragning och ytskikt.

## Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upplåning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 588 840 tkr (555 339 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 588 840 tkr (537 459 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 2,34% (2,97%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2014 är borgensavgiften 1 202 tkr (1 242 tkr).

**Avskrivningar** enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 22 817 tkr (21 946 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 155 tkr (131 tkr).

Hudiksvalls kommun har även iklätt sig borgensansvar för **pensionsutfästelser** till personalen med 7 337 tkr (7 205 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigo's **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 580 tkr.

**Hyresbortfallet** uppgick till 7 880 tkr inkl lämnade rabatter, en minskning med 190 tkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 22 232 tkr (12 423 tkr). Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 19,4% (17,9%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 21 499 tkr. Nyupplåning av 55 000 tkr har skett under året. Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 26 476 tkr (8 906 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 17 006 tkr (10 387 tkr).

## FEMÅRSÖVERSIKT

(Belopp i tkr om ej annat anges)

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	274 939	269 259	263 014	256 100	248 182
Resultat före avskrivningar	63 416	47 625	49 035	54 185	44 229
Avskrivningar/Nedskrivningar	-23 509	-22 587	-21 097	-22 037	-20 585
Resultat efter avskrivningar	39 907	25 038	27 938	32 148	23 644
Finansiella intäkter	402	499	635	386	366
Finansiella kostnader	-13 833	-16 631	-18 620	-20 855	-17 394
Räntebidrag	0	0	0	0	25
Resultat efter finansnetto	26 476	8 906	9 953	11 679	6 641
Årets resultat	17 006	10 387	6 194	7 877	4 769
<b>Balansräkning</b>					
Omsättningstillgångar	27 755	18 721	27 905	31 707	16 155
Fastigheter	760 572	724 465	673 563	685 902	700 903
Övriga anläggningstillgångar	22 217	18 312	55 055	17 066	11 140
Kortfristiga skulder	73 193	79 962	85 211	73 394	73 947
Långfristiga skulder	575 959	541 694	536 822	533 132	534 078
Obeskattade reserver	19 321	14 175	18 706	17 845	16 994
Eget kapital	142 071	125 667	115 784	110 304	103 179
<b>Fastigheter</b>					
Taxeringsvärde	1 129 413	1 136 646	1 033 684	1 035 682	1 037 091
Lägenhetsyta, tusental kvm	283 151	283 242	281 165	281 153	282 740
Lokalyta, tusental kvm ./.. förråd	18 607	19 075	20 353	19 140	18 729
Förvaltade lägenheter, antal	4 372	4 378	4 350	4 352	4 390
Bruttoinvesteringar	72 897	80 942	47 250	17 300	18 972
<b>Nyckeltal</b>					
Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,6	99,0	99,1	99,5	98,0
Vakansgrad lokaler, %	13,4	18,4	11,9	6,8	6,9
Direktavkastning, %	8,5	6,8	7,2	7,8	6,3
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	3,4	3,8	4,4	3,3
Avkastning på eget kapital, %	18,0	6,7	7,9	9,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	2,9	2,7	2,6	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	4,1	4,4	4,8	5,0	5,3
Soliditet, %	19,4	17,9	17,1	16,8	15,9
Medelantal anställda	88	84	82	80	81
<b>Definitioner:</b>		<b>Räntetäckningsgrad:</b>		<b>Fastigheter:</b>	
<b>Direktavkastning</b> Resultat före avskrivningar i procent av genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.		Resultat före avskrivningar i relation till räntekostnader inklusive räntebidrag.		Färdigställda byggnader plus mark och markanläggningar.	
<b>Avkastning på totalt kapital:</b> Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exkl räntebidrag i procent av genomsnittlig balansomslutning.		<b>Skuldsättningsgrad:</b> Räntebärande skulder i förhållande till redovisat Eget kapital.		<b>Lägenhetsyta/Lokalyta:</b> Uthyrningsbar yta vid årets slut.	
<b>Avkastning på eget kapital:</b> Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt eget kapital.		<b>Soliditet:</b> Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.		<b>Uthyrningsgrad, lägenheter</b> Antal uthyrda lägenheter i % av antal uthyrningsbara lägenheter.	
				<b>Vakansgrad, lokaler:</b> Outhyrd lokalvolym i procent av uthyrningsbar lokalvolym enligt bokföring.	

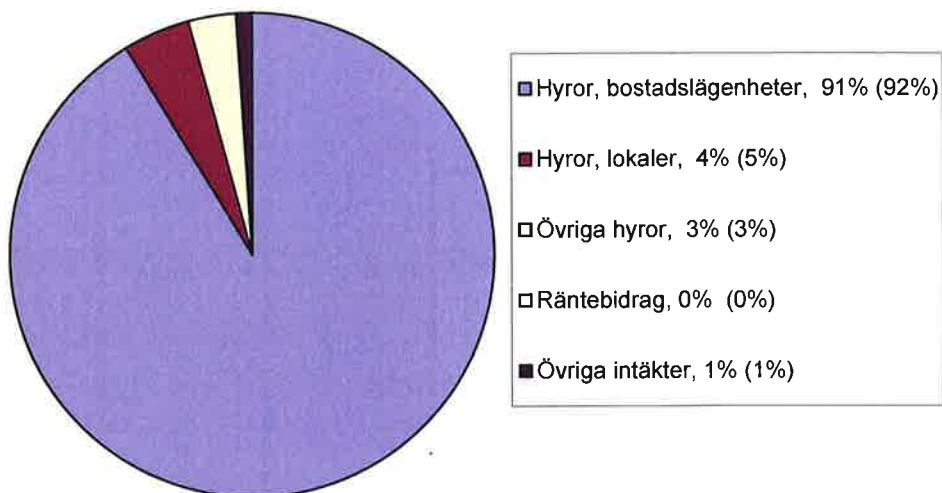
## RESULTATRÄKNING

Verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2014

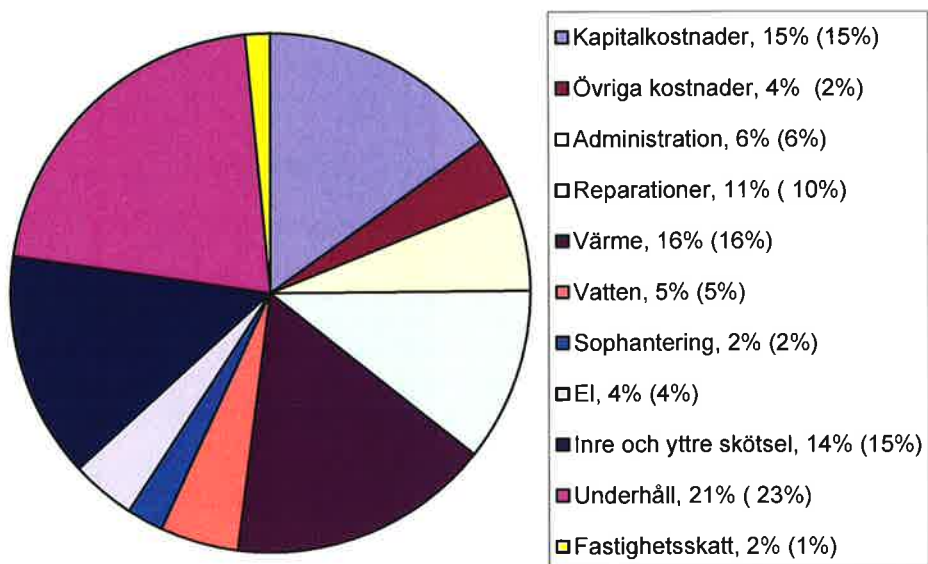
(tkr)	Not 1,2	2014	2013
<b>Nettoomsättning:</b>			
Hysesintäkter	3	274 939	269 259
Övriga förvaltningsintäkter		2 937	1 920
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>277 876</b>	<b>271 179</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4,5	-157 663	-160 269
Underhållskostnader		-52 912	-59 435
Fastighetsskatt	6	-3 885	-3 850
Avskrivningar och nedskrivningar		-23 509	-22 587
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-237 969</b>	<b>-246 141</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		39 907	25 038
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7-12	<b>39 907</b>	<b>25 038</b>
Resultat från värdepapper		2	2
Ränteintäkter	13	400	497
Räntekostnader		-13 833	-16 631
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>26 476</b>	<b>8 906</b>
Bokslutsdispositioner	14	-5 146	4 531
Skatt	15,16	-4 324	-3 050
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>17 006</b>	<b>10 387</b>

df

### Fördelning intäkter 2014 (2013)



### Fördelning kostnader 2014 (2013)



2

## BALANSRÄKNING Per 31/12 2014

<b>TILLGÅNGAR</b> (tkr)	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	17, 21	760 572	724 465
Inventarier (och maskiner)	17	3 928	3 577
IT/Bredband	17	6 318	7 406
Pågående om - och tillbyggnad	18	9 714	4 460
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	467	115
Andra långfristiga fordringar	29	1 790	1 766
Uppskjuten skattefordran	16	0	998
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>782 789</b>	<b>742 777</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter	20	554	553
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 410	1 422
Övriga fordringar	22	1 882	2 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 677	1 515
<b>Kassa, bank</b>	<b>24</b>	<b>22 232</b>	<b>12 423</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 755</b>	<b>18 721</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>810 544</b>	<b>761 498</b>



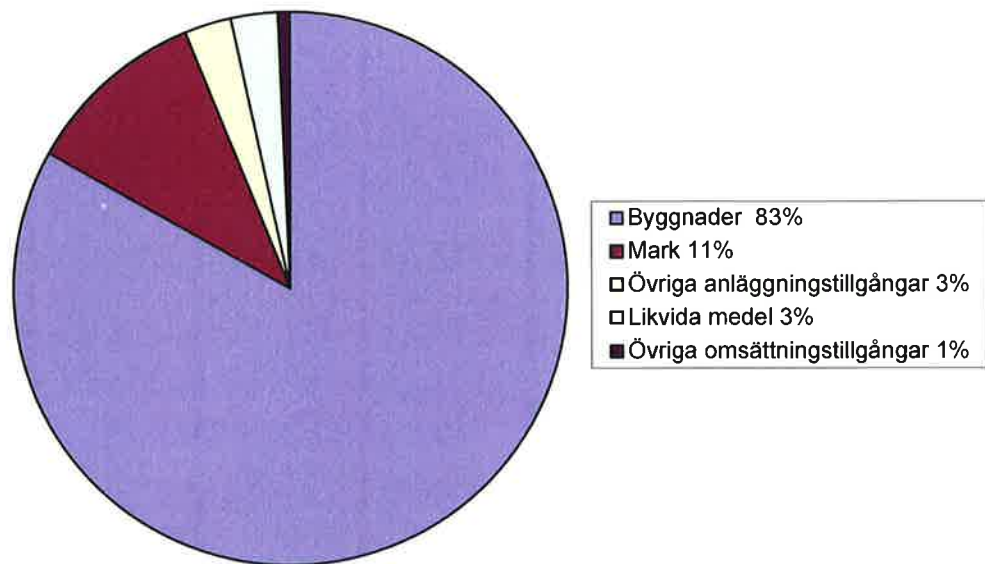
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> (tkr)	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	<b>30</b>	11 812	12 140
Reservfond		31 281	31 281
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst/förlust		61 972	51 859
Årets resultat		17 006	10 387
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 071</b>	<b>125 667</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfonder		15 055	10 708
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		4 266	3 467
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsättning för pensioner		7 337	7 205
Uppskjuten skatteskuld	<b>16</b>	432	0
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>25</b>	568 190	534 489
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 650	20 850
Leverantörsskulder		21 814	26 654
Övriga kortfristiga skulder		2 617	2 398
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>26</b>	28 112	30 060
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>73 193</b>	<b>79 962</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>810 544</b>	<b>761 498</b>
<b>Ställda panter</b>	<b>27</b>		
Fastighetsinteckningar		563	99 695
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Garantifond, Fastigo		580	570

## EGET KAPITAL Per 31/12 2014

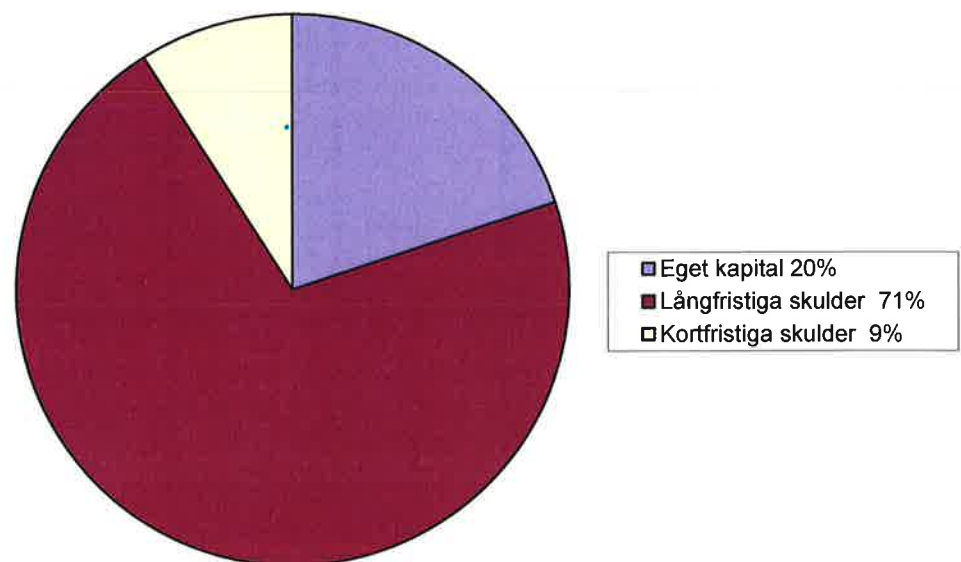
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt kapital	Summa Eget kapital
<b>Ingående balans</b> 2013-01-01	20 000	12 469	31 281	52 035	115 785
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stämmobeslut				-504	-504
Årets resultat 2013				10 387	10 387
<b>Eget kapital</b> 2013-12-31	<b>20 000</b>	<b>12 141</b>	<b>31 281</b>	<b>62 246</b>	<b>125 668</b>
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stämmobeslut				-602	-602
Årets resultat 2014				17 006	17 006
<b>Eget kapital</b> 2014-12-31	<b>20 000</b>	<b>11 813</b>	<b>31 281</b>	<b>78 978</b>	<b>142 072</b>

4

### Tillgångar



### Skulder och Eget kapital



## KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	Not	2014	2013
<b>Direkt metod</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Inbetalningar från kunder		270 552	270 999
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-210 793	-224 766
<b>Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter</b>		<b>59 759</b>	<b>46 233</b>
Erhållen ränta		400	497
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-14 122	-16 299
Betald inkomstskatt		-2 054	-4 801
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>43 985</b>	<b>25 632</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	28	-68 437	-41 845
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 738	1 286
Placering i övriga finansiell anläggningstillgångar		-352	0
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar		-24	-35
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-67 075</b>	<b>-40 594</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		55 000	25 000
Amortering av skuld		-21 499	-20 144
Utbetald utdelning		-602	-504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 899</b>	<b>4 352</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 809</b>	<b>-10 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>12 423</b>	<b>23 033</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>		<b>22 232</b>	<b>12 423</b>

I likvida medel har inräknats inestående medel på kommunens koncernkonto, övriga bankkonton och kassa.

4

## 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 2.

##### **Värderingsprinciper**

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

##### **Intäkter**

Hysesintäkter intäcksredovisas i den period utyrningen 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.

## **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. Värderingen har utförts i egen regi och inte av externt värderingsinstitut. Aktuella hyresnivåer reducerat med hyresbortfall har använts likväl som marknadsmässig schablon för drift- och underhållskostnad för år 2014.

### **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.

Not 2

JUSTERING AV 2013 ÅRS UB FÖR EFFEKTER ENL K3	UB 2013 enl tidi- gare principer	Effekter av just för K3	UB 2013 enl K3- regler
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	719 418	5 047	724 465
Övriga anläggningstillgångar	15 443		15 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	115		115
Uppskjutna skattefordringar	2 098	-1 110	988
Andra långfristiga fordringar	1 766		1 766
Varulager	553		553
Kortfristiga fordringar	5 745		5 745
Kassa och bank	12 423		12 423
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>757 561</b>	<b>3 937</b>	<b>761 498</b>

4

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	63 421		63 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	51 859		51 859
Årets resultat	6 450	3 937	10 387
Avsättningar	7 205		7 205
Obeskattade reserver	14 175		14 175
Långfristiga skulder	534 489		534 489
Kortfristiga skulder	79 962		79 962
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>757 561</b>	<b>3 937</b>	<b>761 498</b>

**UB 2013 enl  
K3-regler**

Årets förändring temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt restvärde för byggnader och mark

-1 110

		<b>-1 110</b>	
<b>RESULTATRÄKNING FÖR 2013 ENLIGT K3</b>	<b>RR 2013 enl tidigare principer</b>	<b>Effekter för 2013 enl K3</b>	<b>RR 2013 enl K3-regler</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>	271 179		271 179
Driftskostnader	-157 711	-2 558	-160 269
Underhållskostnad	-66 908	+7 473	-59 435
Fastighetsskatt	-3 850		-3 850
Avskrivning och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-22 719	+ 132	-22 587
Resultat från finansiella poster	-16 132		-16 132
Bokslutsdispositioner	4 531		4 531
Skatt på årets resultat	-1 940	-1 110	-3 050
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6 450</b>	<b>3 937</b>	<b>10 387</b>

<b>Not 3 Uthyrning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bostäder	258 726	253 179
Lokaler	14 340	15 385
Övrigt	9 753	8 765
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-2 625	-2 295
Lokaler	-1 924	-2 831

	Övrigt	-948	-833
	<b>Avgår rabatter mm</b>		
	Bostäder	-2 383	-2 111
	<b>Summa</b>	<b>274 939</b>	<b>269 259</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och städ	35 353	38 475
	Reparationer	27 063	27 491
	Taxebundna kostnader	27 979	27 921
	Uppvärmning	40 862	41 801
	Administration	16 922	18 194
	Övriga driftskostnader	9 484	6 387
	<b>Summa</b>	<b>157 663</b>	<b>160 269</b>

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 48 Mkr (41 Mkr).

<b>Not 5</b>	<b>Ersättning till revisorerna</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Revision	163	165
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget	3	0
	<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>165</b>

**Not 6 Fastighetsskatt**  
Inga större förändringar avseende fastighetsskatten under år 2014.

**Not 7 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor**

2014		2013	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
88	62	84	56

**Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

2014		2013	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)
30 405	10 913	29 142	11 725

( 1 995 \*)

( 2 179 \*)

\*) Av företagets pensionskostnader avser 119 tkr ( 190 tkr) VD och tidigare VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD och tidigare VD uppgår till 1 887 tkr (1 822 tkr).

Not 9	<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Total sjukfrånvaro	8 %	6 %
	Långtidssjukfrånvaro	64%	54%
	Sjukfrånvaro, män	7 %	6 %
	Sjukfrånvaro, kvinnor	9 %	5 %
	Anställda 30-49 år	7 %	4 %
	Anställda 50 år -	7%	8 %

## Not 10 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

<b>2014</b>		<b>2013</b>	
<b>Styrelse, VD</b>	<b>Övriga anställda</b>	<b>Styrelse, VD</b>	<b>Övriga anställda</b>
1 158	29 248	1 182	27 960

## Not 11 Könsfördelning inom företagsledningen

	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav män</b>	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav män</b>
Styrelseledamöter	18	72 %	18	78 %
VD och andra ledande befattningshavare	5	80 %	4	50 %

## Not 12 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 13 Ränteintäkter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter från banker	171	253

	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	218	239
	Övriga ränteintäkter	11	5
	<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>497</b>
<b>Not 14</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>		
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-799	0
	Återföring av periodiseringsfond	0	4 531
	Avsättning till periodiseringsfond	-4 347	0
	<b>Summa</b>	<b>-5 146</b>	<b>4 531</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>		
	Aktuell skatt för året	2 904	1 790
	Uppskjuten skatt	1 420	1 260
	<b>Summa</b>	<b>4 324</b>	<b>3 050</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Not 16</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>		
	<b>Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad</b>		
	Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	0
	Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	1 420	1 260
	<b>Uppskjuten skatt i resultaträkningen</b>	<b>1 420</b>	<b>1 260</b>
	<b>Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats</b>		
	Redovisat resultat före skatt	26 477	3 859
	Skatt enligt gällande skattesats	5 825	849
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
	Rivningskostnader	396	0
	Utrangeringsvärde komponenter	878	0
	Avskrivning över 2%	118	0
	Nedskrivningar	152	141
	Övrigt	18	23
	Bokföringsmässig förlust vid fastighetsförsäljning	0	70
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
	Ö-skatteänta	-2	0
	Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-202	-290
	Skillnad bokföringsmässigt och skattemässigt resultat	-11	0
	vid fastighetsförsäljning	-78	0
	Avdrag sparad förlust vid fastighetsförsäljning	-3 128	0
	Skattemässig avdragsgill underhållskostnad		



Avskrivning över plan	-176	0
Återföring avskrivning över plan	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	35	0
Återföring av periodiseringsfond	0	997
Avsättning periodiseringsfond	-956	0
Justering från föregående år	35	
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>2 904</b>	<b>1 790</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:

	2014	2013
<b>Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder</b>		
Nedskrivning, markanläggning	1 112	803
Nedskrivning, byggnader	1 331	1 295
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-2 875	-1 110
<b>Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder</b>	<b>-432</b>	<b>998</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

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 4 251 tkr (3 118 tkr), dels uppskjuten skattefordran/skatteskuld på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år -432 tkr (988 tkr).

H

	2014	2013
<b>Not 17 Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	947 086	889 825
Inköp/ombyggnader	53 183	29 696
Omfört från pågående om- och tillbyggnad	4 460	39 096
Nedskrivning på grund av rivning	-940	- 952
Försäljning/utrangeringar	-6 997	-10 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>996 792</b>	<b>947 086</b>
Ingående avskrivningar	-305 460	-293 894
Försäljning/utrangeringar	2 758	6 237
Nedskrivning på grund av rivning	249	311
Årets avskrivningar	-18 883	-18 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-321 336</b>	<b>-305 460</b>
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 980	-5 520
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>16 560</b>	<b>17 020</b>
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 742
Årets nedskrivningar	0	742
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>662 016</b>	<b>628 646</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	86 455	86 729
Inköp	0	0
Försäljning	-65	-274
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 390</b>	<b>86 455</b>
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	13 486	7 679
Inköp/ombyggnader	3 511	5 807
Försäljning/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 997</b>	<b>13 486</b>
Ingående avskrivningar	-4 122	-3 514
Försäljning/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-709	-608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 831</b>	<b>-4 122</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>12 166</b>	<b>9 364</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad och mark</b>	<b>760 572</b>	<b>724 465</b>
Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.		
<b>Verkligt värde</b>		
Se not 1 värderingsprinciper		
<b>Byggnader och mark</b>	<b>2 166 000</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	16 735	16 179
Inköp	2 007	1 858
Försäljningar/utrangeringar	-1 157	-1 302
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 585</b>	<b>16 735</b>
Ingående avskrivningar	-13 158	-12 823
Försäljningar/utrangeringar	1 157	1 302
Årets avskrivningar	-1 656	-1 637
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 657</b>	<b>-13 158</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 928</b>	<b>3 577</b>
<i>It-investeringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	28 849	28 824
Inköp	22	25
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 871</b>	<b>28 849</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående avskrivningar	-21 443	-20 315
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 110	-1 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 553</b>	<b>-21 443</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6 318</b>	<b>7 406</b>
<b>Not 18 Pågående om- och tillbyggnader</b>		
Ingående bokfört värde	4 460	39 096
Under året nedlagda kostnader	9 714	4 460
Omklassificering	-4 460	-39 096
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 714</b>	<b>4 460</b>

## Not 19 Aktier och andelar

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

## Not 20 Råvaror och förnödenheter

Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/anta 2014-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

## Not 21 Taxeringsvärden för

	2014	2013
Byggnader	917 823	924 366
Mark	211 590	212 280
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>1 129 413</b>	<b>1 136 646</b>

## Not 22 Övriga fordringar

Fordran skattekonto	231	346
Skattefordran	1 510	2 361
Övriga kortfristiga fordringar	141	101
<b>Summa</b>	<b>1 882</b>	<b>2 808</b>

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda räntor	0	0
Upplupna intäkter	0	179
Övriga förutbetalda kostnader	243	853
Periodiseringskonto leverantörer	1 434	483
<b>Summa</b>	<b>1 677</b>	<b>1 515</b>

df

**Not 24 Kassa, bank**

Här ingår bolagets del av Hudiksvalls kommuns koncernkonto med tjugotvåmiljonertvåhundra-trettio-tusen kronor (22 230 tkr). Till kontot finns en avtalad checkkredit uppgående till 10 mkr knuten. Denna var vid balansdagen ej till någon del utnyttjad.

**Not 25 Skulder till kreditinstitut:**

Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

**Summa**

<b>2014</b>	<b>2013</b>
568 190	534 489
0	0
<b>568 190</b>	<b>534 489</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Semesterlöner inklusive sociala avgifter

Utgiftsräntor

Förskottsbetalda hyror

Särskild löneskatt och avkastningsskatt på pensionskostnader

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa**

3 804	3 743
2 580	2 945
13 212	19 373
473	553
8 043	3 446
<b>28 112</b>	<b>30 060</b>

**Not 27 Ställda säkerheter**

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

563	99 695
-----	--------

**Not 28**

**Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar**

Årets totala investeringar i immateriella- och materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Materiella</b>	<b>Materiella</b>
Årets investeringar	-72 897	-80 942
<b>Påverkan på likvida medel från årets investeringar</b>	<b>-72 897</b>	<b>-80 942</b>
<b>Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten</b>	<b>-72 897</b>	<b>-80 942</b>

Not 29	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Andra långfristiga fordringar</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 766	1 731
	Tillkommande fordringar	24	35
	Amorteringar, avgående fordringar	0	0
	<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 790</b>	<b>1 766</b>
Not 30	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ingående saldo	12 141	12 469
	Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
	<b>Utgående saldo</b>	<b>11 813</b>	<b>12 141</b>

df



## DISPOSITION

Årsstämman har att besluta om:

Balanserat resultat	61 971 776,40
Årets resultat	17 005 946,35
<u>Utdelning till aktieägaren 26,20 per aktie</u>	<u>-524 000,00</u>
Överskott	78 453 722,75

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

Hudiksvall den 16 mars 2015

  
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 19 mars 2015.

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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 ersättningsskyldig 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 19 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg  
Auktoriserad revisor



Hudiksvalls  
kommun

Lekmannarevisorerna  
i AB Hudiksvallsbostäder

Till årsstämman i AB  
Hudiksvallsbostäder  
Organisationsnummer 556507-8267

Till Hudiksvalls kommunfullmäktige

## Granskningsrapport för år 2014

Vi, av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer, har granskat aktiebolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

Granskningen har utgått från bedömningen väsentlighet och risk. Revisionsarbetet har utförts i samarbete med bolagets auktoriserade revisor och vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Hudiksvall 2015-03-19

Jan Haglund  
Lekmannarevisor

Lennart Almstedt  
Lekmannarevisor

**FASTIGHETSINNEHAV DEN 31 DECEMBER 2014**

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 14-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	15 636 103	4 388 328	11 247 775	60 554 000	46 439 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	403 248	859 767	6 561 000	5 148 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 961	455 321	9 349 640	7 275 000	5 538 000
1032	Kronboden 1	1978	12 864 923	4 496 500	8 368 423	19 175 000	14 688 000
1041	Jakobsberg 8:1, 8:2	1957, 1964	48 686 253	8 948 413	39 737 840	79 952 000	63 077 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 398 704	4 607 100	12 338 000	9 609 000
1052	Springkällan 1	1979	9 837 977	3 408 292	6 429 685	18 339 000	14 519 000
1061	Åvik 20:11	1963	10 544 771	746 558	9 798 213	15 363 000	12 033 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	869 435	2 737 371	13 045 000	10 477 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	314 907	604 634	5 315 000	4 156 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 028 320	5 147 251	23 847 000	18 729 000
1111	Håsta 12:1	1970	45 013 850	14 192 894	30 820 956	86 613 000	71 477 000
1121	Östanbräck 43:1	1972	12 827 230	4 082 135	8 745 095	27 663 000	22 680 000
	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	592 800	2 026 946		
1121	Östanbräck 47:1	1972	7 257 186	2 324 447	4 932 739	30 695 000	25 097 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	467 333	929 516	3 160 000	2 634 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	32 641 524	10 388 619	22 252 905	64 604 000	53 122 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 474 227	17 029 244	35 444 983	60 048 000	50 153 000
1141	Håsta 2:41	1971	48 315 763	15 259 409	33 056 354	123 561 000	101 052 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	3 538 066	6 834 265	24 061 000	18 764 000
1161	Kopparslagaren 8 + Brunnen 1	1986	12 737 994	4 682 526	8 055 468	14 891 000	12 318 000
1171	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	85 231 653	28 951 481	56 280 172	50 131 000	42 325 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	4 499 710	8 342 457	8 282 000	6 604 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 075 591	8 078 620		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	39 559 319	55 998 206	46 906 000	38 200 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	9 074 082	14 672 068	13 490 000	11 060 000
1221	Tingshusbacken 7:10	1903	25 576 183		25 576 183		
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 626 299	2 632 187	3 016 000	2 428 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	75 262	1 332 007		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		

1311	Varvet 5:1	1919	4 264 861	1 488 668	2 776 193	4 381 000	3 521 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	1 343 376	6 339 977	9 042 000	7 669 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	1 642 365	3 174 733	5 760 000	4 630 000
1531	Helenedal 6:13	1950	3 227 982	1 138 022	2 089 960	6 685 000	5 179 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 680 638	2 872 092	4 330 000	3 467 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	1 863 370	3 436 915	2 915 000	2 422 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 718 438	3 349 157	4 917 000	3 833 000
1591	Norrånget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	134 337	254 907	670 000	577 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 123 260	2 888 130		
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	650 200	13 402 061		
2012	Iggesund 14:52, mark		359 528		359 528	422 000	
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	5 789 800	11 497 225	4 868 000	4 233 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	1 054 646	22 787 769	5 664 000	5 200 000
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	23 372 537	4 166 050	19 206 487	8 577 000	6 790 000
2031	Iggesund 14:100	1965	8 286 634	249 321	8 037 313	4 790 000	3 944 000
2031	Iggesund 14:95	1964	11 893 452	568 870	11 324 582	6 880 000	5 660 000
2041	Iggesund 14:103	1966	6 551 859	2 369 547	4 182 312	6 880 000	5 462 000
2042	Iggesund 14:104, mark		883 055	497 800	385 255	1 029 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	1 201 285	2 718 245	6 290 000	5 153 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 332 457	702 972	1 629 485	6 066 000	5 025 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	625 752	1 464 783	3 893 000	3 231 000
2046	Iggesund 14:109	1971	1 987 000	870 830	1 116 170	2 411 000	1 996 000
2051	Iggesund 14:139	1976	12 693 884	4 113 229	8 580 655	15 485 000	13 000 000
2071	Fegärde 1:64	1990	10 516 138	4 463 239	6 052 899	4 223 000	4 002 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	130 384	442 514	337 000	298 000
2531	Oppånge 2:1	1963	154 863	47 726	107 137	571 000	453 000
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	47 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	339 454	142 973	196 481	890 000	766 000



2571	Oppånge 1:123 - 1:128	1976	620 375	204 111	416 264	1 452 000	966 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	3 490 833	1 036 339	2 454 494	4 073 000	3 403 000
3011	Forsa-Lund 15:3	1962	4 000 329	1 289 772	2 710 557	4 104 000	3 453 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	3 088 721	1 062 736	2 025 985	6 077 000	5 063 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 057 331	6 290 286	12 767 045	9 962 000	8 424 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	1 838 954	3 191 898	2 777 000	2 416 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	1 767 576	2 876 247	1 343 000	1 182 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	245 150	486 170	1 538 000	1 260 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	6 879 215	9 575 759	4 226 000	3 702 000
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	254 846	93 787	161 059	1 326 000	1 143 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	3 858 556	6 470 933	2 910 000	2 513 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	5 161 433	9 460 856	4 646 000	4 168 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	788 077	1 881 498	2 124 000	1 840 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	776 860	1 884 326	2 891 000	2 498 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsviken		1 641 601	321 321	1 320 280		
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	560 737	1 386 132	2 625 000	2 279 000
3121	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	696 113	1 942 731	2 532 000	2 186 000
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	23 320 815	8 124 682	15 196 133	10 169 000	8 799 000
3531	Hålsjö 2:51	1967, 1988	4 107 742	1 245 185	2 862 557	1 849 000	1 524 000
3541	Övernäs 2:72, mark		117 191		117 191	325 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	147 383	336 227	1 281 000	1 020 000
4011	Ede 5:62	1963	4 598 211	1 432 134	3 166 077	3 393 000	2 780 000
4011	Ede 50:1	1967	921 476	231 856	689 620	1 259 000	1 025 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	376 200	911 298	2 985 000	2 426 000
4013	Ede 42:6, mark	1966	78 135		78 135	1 419 000	1 129 000
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	557 885	1 664 298	4 551 000	3 691 000
4014	Ede 5:47	1967	468 741	150 427	318 314	1 150 000	934 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	938 885	2 052 082	5 549 000	4 511 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 520 249	5 463 056	11 862 000	9 685 000
4031	Ede 5:7	1972	8 575 204	2 825 410	5 749 794	12 828 000	10 672 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 637 495	6 202 596	11 434 899	13 684 000	11 392 000

4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 448 492	4 330 253	3 096 000	2 678 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988, 1990	27 623 961	10 256 501	17 367 460	10 390 000	8 955 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	8 792 253	14 268 688	6 997 000	6 200 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	938 293	3 079 532	1 523 000	1 331 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	206 441	1 456 717	1 059 000	849 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 340 613	4 026 857	2 709 000	2 243 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 399 200	2 763 668	3 347 000	2 730 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 705 037	2 676 721	1 925 000	1 693 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	1 949 160	2 579 979	2 062 000	1 802 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	2 344 584	2 574 343	2 288 000	2 033 000
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8	1990	5 723 049	5 026 826	696 223	674 000	591 000
5541	Friggesund 1:30, mark		153 987	92 407	61 580	108 000	
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	438 007	130 246	307 761	765 000	663 000
7201	Köpmannen 6	1953	6 600 418	1 821 364	4 779 054	6 157 000	3 538 000
7211	Köpmannen 7	1960	31 192 411	8 876 035	22 316 376	19 643 000	15 250 000
	SUMMA		1 093 178 083	332 605 708	760 572 375	1 129 413 000	917 823 000



### HYRESOBJEKTENS ANTAL OCH YTOR

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 TOK	2 TOK	3 TOK	4 TOK	5 TOK	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			U mv	
												Varm	Kall	M mv		
	<b>HUDIKSVALL</b>															
1011	Fridhem 18:1 (Vallvägen)	1952	166	39	56	63	7	1	10286	54	1391	12		84	41	
1021	Milistolpen 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	9	902	64				
1041	Jakobsberg 8:1,8:2	1957-1964	215	30	103	73	3	6	13394	24	555	16		93	66	
1051	Skutskepparen 1	1959	30	5	7	14	4		2016	6	213	2				
1052	Springkällan 1	1978	33	2	6	10	15		2784	15	426	65				
1061	Åvik 20:11 (Hylaren)	1963	47	17	18	12			2648	2	33	6		12	15	
1071	Temperance 6	1963	33	4	12	12	5		2293	6	90	9		17		
1091	Tullen 6	1967	12			12			912	1	20	3			5	
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6		4102	9	110	35				
1111	Håsta 12:1 (Håstahöjden)	1970	309	30	78	185	15	1	22609	27	573		67	102	140	
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	6967	11	593		39	38	10	
1121	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2	118		77	45	33	
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264	170	49	45			16651	6	167		86	82	65	
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13		14410	11	173		84	61	56	
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	461	74	131	227	25	4	32694	49	806		170	96	118	
1151	Munter 1	1978	53	24	24	24	3	2	3844	10	514	32				
1161	Kopparslagaren 8, Brunnen1	1986	34	18	14	14	2		2188	8	85		17			
1171	Kristineberg 5:3, 5:4 (Solbågen)	1989	171	5	104	38	23	1	11647	1	109		107	49	19	
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	18	4	7	6	1		1261	2	109			10		
1191	Fridhem 26:1	1992	89	32	28	25	4		5671	11	1521	35				
1201	Tullen 8, (Stallet)	1992	6													
1221	Tingshusbacken 7:10													10		54
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426	1	294			6		
1251	Bönhuset 4															
1311	Varvet 5:1	1919	8	3	1	1	4		688	1			8			

Omr	FASTIGHET	Byggnadsår	Antal lgh	1 rok					Antal lgh	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage			Bilplatser	
				1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok					Varm	Kall	M	U	mv
1511	Tutaren 1	1945	22	10	12				1322	5	64				4	8	
1521	Hattmakaren 8	1948	19	5				767	9	184					7		
1531	Helenedal 6:13	1950	28	4				1034	3	149					8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2				659	7	42					8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2				658	2	54					11	2	
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4				810	4	75							
1601	Edsta 8:24	1970	8	8				320									
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	2	2				136	1	47					3		
7201	Köpmanen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	3	1			314	3	214							
7211	Köpmanen 7, (Stationsgatan 1)	1960	13	7	5		1	934	25	2780				31	11		
7221	Strand 3:7	1999							2	63							
	<b>IGGESUND</b>																
2014	Iggesund 14:67	2013	16	8	8			1058							16		
2015	Iggesund 14:99 (Centralgatan)	1965	23	7	3	1		1324	1	35			4		12	12	
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	41	12	5	6		2742	12	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	7	456					16	17	
2043	Iggesund 14:111 (Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2	2756	3	238					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	1058	1	60					23	20	
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	106	28	46	27	5	6666					28		38	32	

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal Igh	1 rök	2 rök	3 rök	4 rök	5 rök	Summa Igh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			Bilplatser	
												Varm	Kall	M mv		U mv
	<b>NUJTÄNGER/ENÅNGER</b>															
2071	Fegårde 1:64	1990	34	3	28	3			1959	2	78	7		14		
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4	4					156					3		
2531	Oppånge 2:1	1963	4	4					152							
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	12	12					372	1	46			5		
2571	Oppånge 1:123-1:128	1976	6	6					372							
	<b>FORSA</b>															
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	164			22		4
3041	Forsa-Lund 2:65 (Fredriksbergsvägen)	1981	55	25	25	25		5	4440	1	39		32	14		6
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	14	10	2	2		2	1052				10	6		
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	8	8					471					8		
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	19	18		1			742	2	75		7			1
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24	20	4	4			1569					16		
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	8	8					471					15		
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	18	10	8				1158					26		3
3055	Forsa Lund 1:92	1992	9	7	2				595	2	339			15		
3061	Forsa-Lund 1:93 (Kapellvägen)	1990	9	7	2											
	<b>NÄSVIKEN/NORRBO</b>															
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					34		3
3121	Forsa-Hamre 4:54 (Mälensväg)	1968	18	3	12	3			1140							
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	35	4	23	7		1	2004	1	7		20	13		

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rök	2 rök	3 rök	4 rök	5 rök	Summa lgh yta	Antal lokaler	Antal S:a lokal yta	Garage			Bilplatser	
												Varm	Kall	M	mv	U
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1967, 1988	16		12	4			905	1	5				10	
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6		6				408				6			
	<b>DELSBO</b>															
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12			1694	7	112				17	
4011	Ede 50:1	1967	10	4	4	2			556						4	
4012	Ede 42:5	1966	22	8	4	4	6		1351	11	322					16
4013	Ede 42:6	1966	18	18	4	4			641	1	31				4	
4014	Ede 46:1	1964	36	8	16	12			2113	13	419		2		13	9
4014	Ede 5:47	1967	10	4	4	2			556	2	55		4		6	8
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	18	487				43	4
4021	Ede 7:25	1970	92	24	36	28	4		5809	18	538				52	41
4031	Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	4		5868	68	1069			20	28	34
4041	Sunnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	91	7	47	31	4	2	6401	28	254			49	25	16
4051	Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20		13	7			1217	1	45			14	4	
4061	Sunnansjö 9:12	1988, 1990	60		44	15		1	4123	1				28	36	
4081	Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8		8				563	2	282			2	8	
4521	Ede 5:69	1957	4		1	1	1	1	343	2					8	

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rök	2 rök	3 rök	4 rök	5 rök	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			Bilplatser
												Varm	Kall	M mv	
	<b>BJURÅKER</b>														
5021	Friggessund 1:32	1970	24		12	12			1632	7	260			18	15
5031	Friggessund 1:43 (Skänkvägen)	1977	28		14	14			1892	6	15	14			
5051	Friggessund 1:68	1987	16		12	4			941			8			
5061	Friggessund 1:69	1989	16		12	4			1052			10		6	
5071	Friggessund 1:70	1991	16		12	4			1052			10		6	
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8 (Svågagården)	1990	6		5	1			371	1	819				
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6		6				408			6			
	<b>DELSUMMA</b>		<b>4230</b>	<b>713</b>	<b>1850</b>	<b>1374</b>	<b>256</b>	<b>37</b>	<b>275297</b>	<b>593</b>	<b>21374</b>	<b>322</b>	<b>954</b>	<b>1522</b>	<b>992</b>
	<b>Särskilt boende för äldre m. fl</b>														
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				589					6	
2013	Iggesund 14:54 (Tryggebo)	1993	33		24	9			1449	1	279			16	
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	5		5				473						
3131	Forsa: Hamre 26:10,26:28(Rosenborg)	1984	20		16				1104	1	1007				
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	44		19	25			2347	9	107			8	
	<b>SUMMA</b>		<b>4372</b>	<b>792</b>	<b>1913</b>	<b>1374</b>	<b>256</b>	<b>37</b>	<b>283151</b>	<b>605</b>	<b>23857</b>	<b>322</b>	<b>954</b>	<b>1564</b>	<b>1004</b>
	Därav														
	* Källarföråd mm										5250				
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									29	1803				
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									44	2381				
	<b>SUMMA</b>									<b>520</b>	<b>9434</b>				



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