



Årsredovisning 2015

Innehåll

VD kommenterar	3
Förvaltningsberättelse	4 – 11
Femårsöversikt	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14 - 15
Eget kapital	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19 - 29
Disposition	30
Revisionsberättelse	31
Granskningsrapport	32
SAMMANSTÄLLNINGAR	33 - 39
Fastighetsinnehav	33 - 35
Hysesobjektens antal och ytor	36 - 39



VD kommenterar

Lördagen den 24 oktober var det dags för öppet hus i vår senaste nyproduktion "Snusfabriken 5" på Stengatan i Hudiksvall. Det blev 24 nya lägenheter, 16 stycken 1:or direkt riktade till vuxenstuderande samt fyra 2:or och lika många 3:or för den vanliga bostadsmarknaden. Alla lägenheter hyrdes ut omgående. När bostadsbristen är påtaglig är det inte konstigt men nu saknar vi nyproduktionsmöjligheter i Hudiksvalls stad fram till dess att nya detaljplaner upprättats. Hudiksvallsbostäder kommer 2016, enligt ägarens önskemål, att nyproducera på egen detaljplanelagd mark i Iggesund, Delsbo och troligen även i Enånger och Näsviken. I vår bostadskö söker de allra flesta, ca 90 %, lägenhet i centrala Hudiksvall. Det är här vi främst av allt behöver bygga!

Vi har nu avverkat år 2 med komponentredovisning (K3), där fastigheterna delas upp i ett flertal komponenter med olika avskrivningstider. Vinsten på sista raden i resultaträkningen fortsätter att stiga trots ökade satsningar på underhåll. Hudiksvallsbostäder går bra och stärks ekonomiskt, men det är inga nya pengar som tillförs. Mera kostnader läggs som investeringar istället för att tas direkt från årsresultatet. Bidragande orsaker till det goda resultatet är också det fortsatt låga ränteläget och den milda snöfattiga vintern.

I år har vi påbörjat stamreoveringarna på vårt största bostadsområde Håsta i Hudiksvall. Först har vi bytt ut den stora matarkulverten som går genom hela Håstaskogen och sedan inledde vi stamreoveringarna med ett av höghusen och ett av låghusen. På så vis har vi samlat på oss viktiga erfarenheter inför större volymer kommande år. Även på Backavägen i Forsa har vi påbörjat stamreoveringar, ett projekt som fortsätter under 2016.

Hudiksvallsbostäder både vill och kan vara en stark samhällsbyggare, men det krävs också att andra aktörer finns med på spelplanen. Det behövs entreprenörer som klarar av vårt utökade behov av både nyproduktion och reoveringsprojekt. Samtidigt är det inte helt självklart att dessa finns att tillgå på orter där verksamheten varit på en låg nivå under många år och entreprenörerna koncentrerat sina resurser till mer expansiva områden i landet. Vi kan helt enkelt bli bromsade i vår utveckling på grund av resursbrist och med det även för höga anbudspriser.

Ett stort tack till alla, ingen nämnd och ingen glömd, för ett bra verksamhetsår!

*Nils-Erik Blomdahl
VD*

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2015-01-01 – 2015-12-31. Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2015 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 har under året hållit 7 sammanträden.

Styrelse revisorer

Arbetstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets
Elisabeth Löfgren, Fastighets
Åsa Persson, Vision
Anders Karelius, 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 Dennis Hedberg som huvudansvarig revisor.

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Christer Jonsson 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.

Personal

Antalet anställda vid årets slut var 87 personer, varav 28 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 63 respektive 24 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.

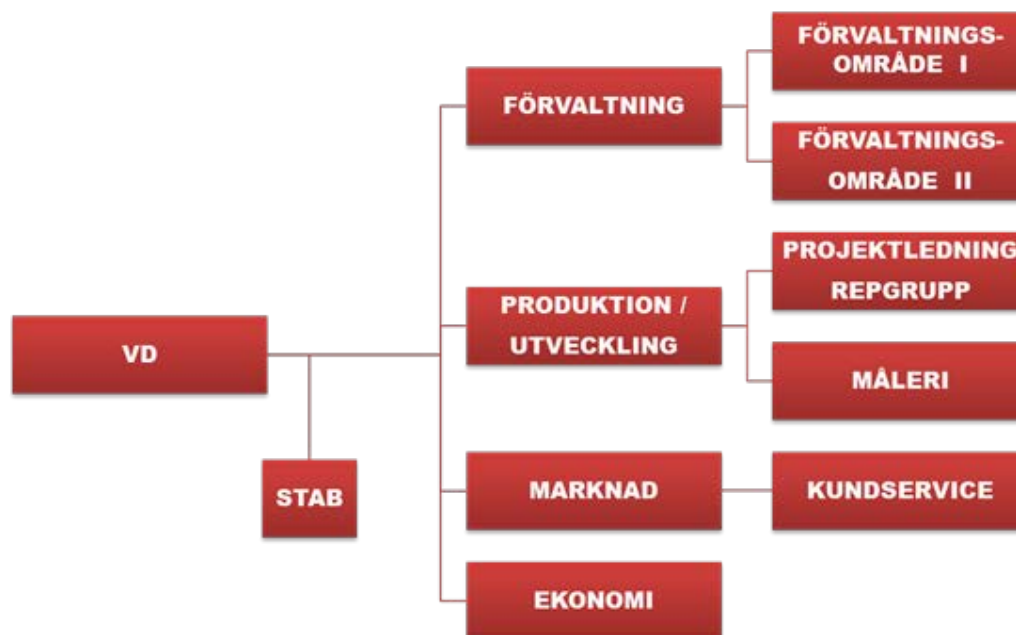
Anläggningstillgångar

Den 31 december 2015 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 352 (4 372) bostadslägenheter och 159 (158) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 282 371 kvm (283 151 kvm). Lokalytan var 18 962 kvm (18 607 kvm).

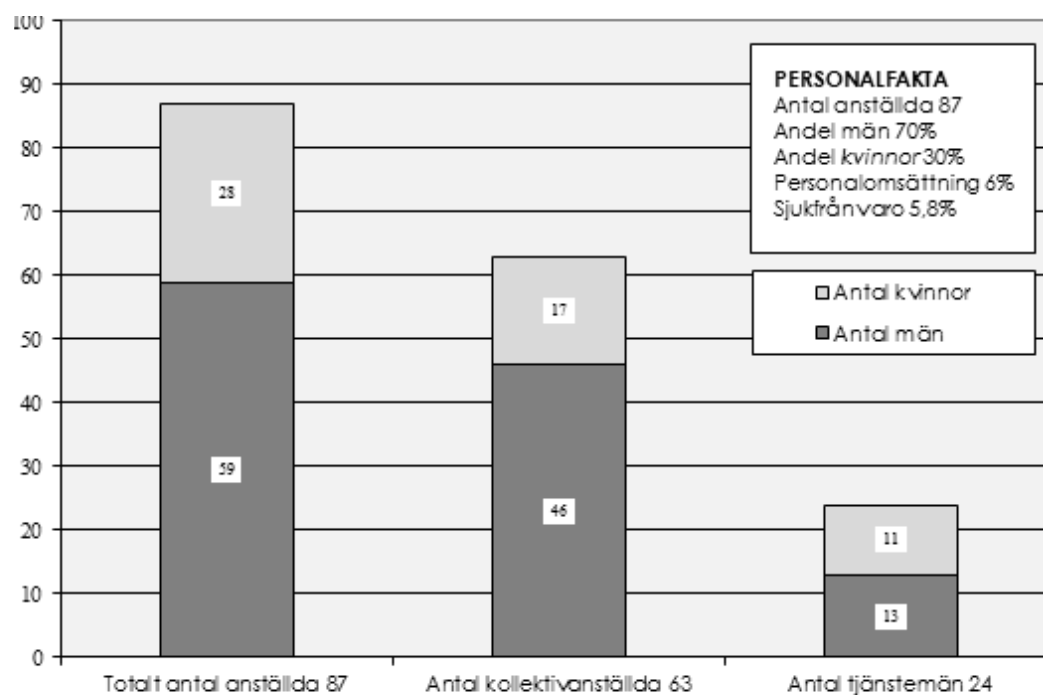
Fastigheterna är försäkrade till fullvärde med en självrisk om tio basbelopp.



Organisation



Personalfakta



Hyror

I december 2015 gjordes överenskommelse om hyror för 2016. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 0,7 % generellt för alla lägenheter. Dessutom höjdes hyrorna för garage, carport, motorvärmare och p-platser.

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.

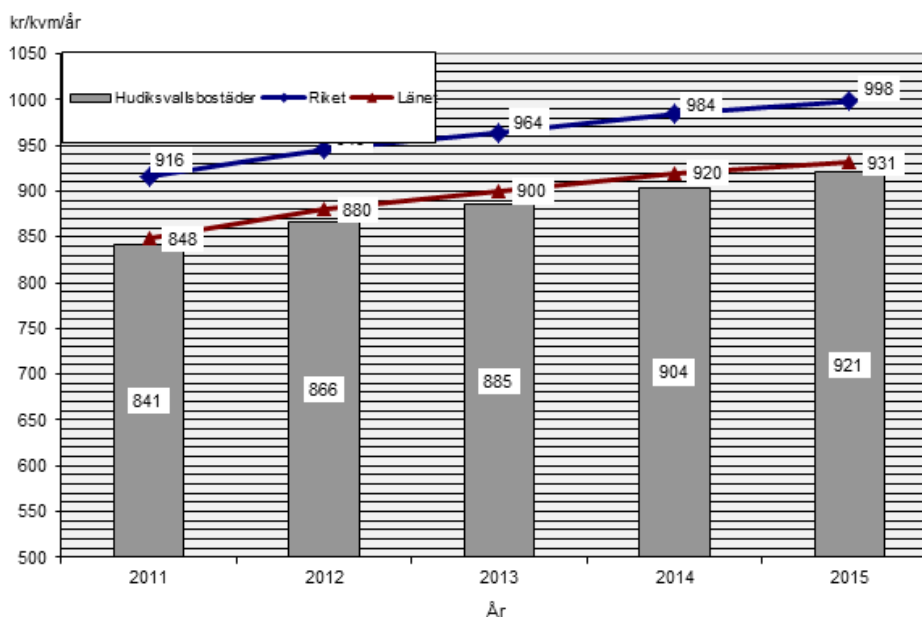
Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 921 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 998 kr/kvm och läns-genomsnittet som var 931 kr/kvm.

Uthyrning och omflyttningar

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 336 stycken av totalt 4 352 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99,6 procent.

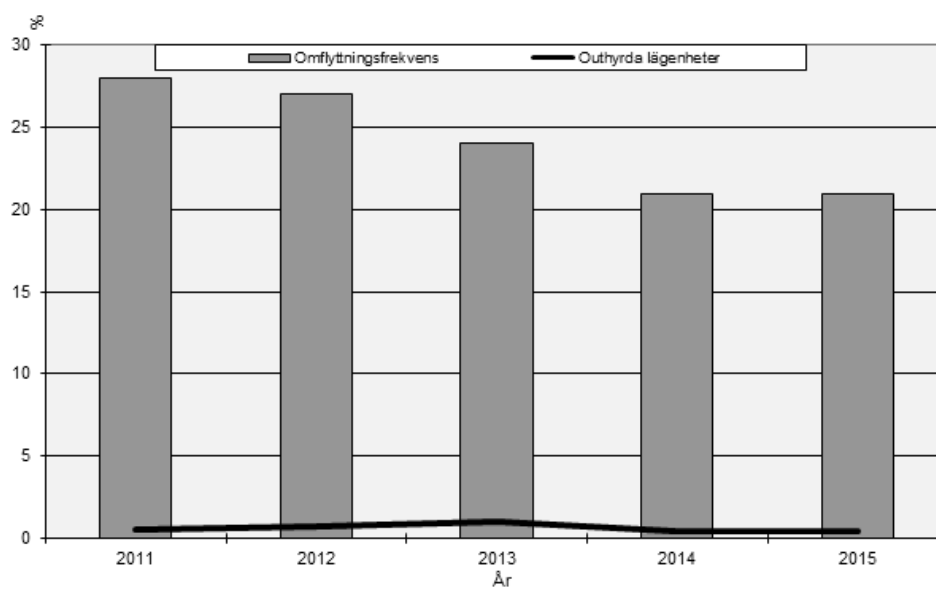
Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 925 st vilket motsvarar ca 21%.

Hyresnivåer





Omflyttning och outhyrt



Förvaltning

Företagets intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 5 941 tkr under året från 274 939 tkr till 280 880 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 213 563 tkr (214 460 tkr).

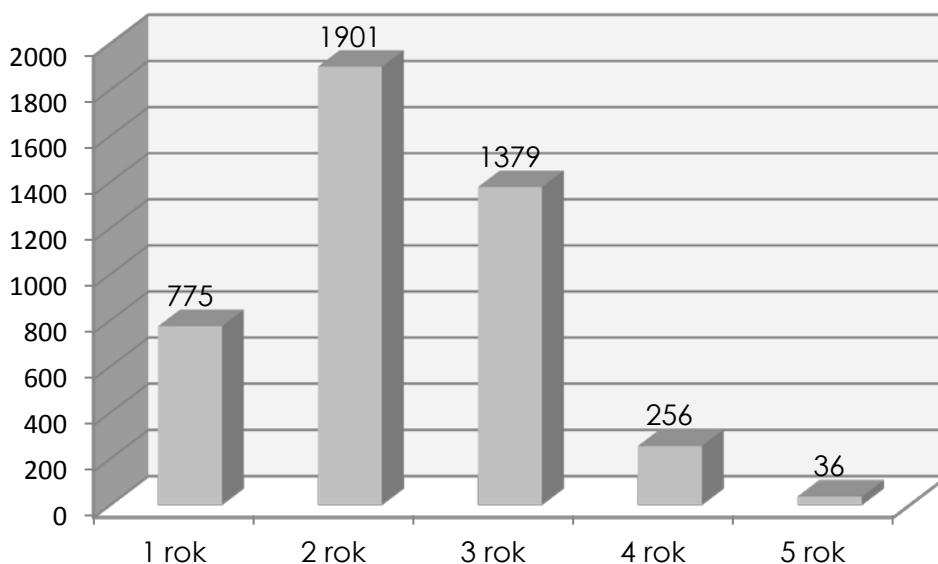
Underhållet har ökat jämfört med tidigare år från 175 kr/kvm till 188 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 15,1 mnkr, 50,1 kr/kvm.

Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 4 908 tkr lägre 2015 än under 2014. 2015 har jämförelsevis varit ett mycket mildt år vad avser utetemperaturen. Detta är den främsta bidragande orsaken till den lägre kostnaden. Bolagets driftnetto, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 230 kr/kvm (210 kr/kvm).

Vad avser fastighetsinvesteringarna har vi genom nyproduktion i Hudiksvall tillfört beståndet 24 nya lägenheter på Stengatan "Snusfabriken 5". Ytterligare 5 st lägenheter har tillskapats av före detta lokalytor i kvarteret Köpmannen på Stationsgatan i Hudiksvall. Vi har även genomfört stamrenoveringar på Backavägen i Forsa och framför allt påbörjat ett större stambytesprojekt som kommer att löpa över ett antal år på Håstaskogen i Hudiksvall. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragnings och ytskikt.

En fastighetsförsäljning har skett under året och det i Norrbo där 6 temporära lägenheter styckats av från vår fastighet Hålsjö 2:51.

Antal lägenheter



Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav finansieras till den största delen genom upp-låning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 592 889 tkr (588 840 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 592 889 tkr (588 840 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 1,64% (2,34%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2015 är borgensavgiften 1 333 tkr (1 202 tkr).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 24 592 tkr (22 817 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 202 tkr (155 tkr).

Hudiksvalls kommun har även iklätt sig borgensansvar för pensionsutfästelser till personalen med 7 615 tkr (7 337 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

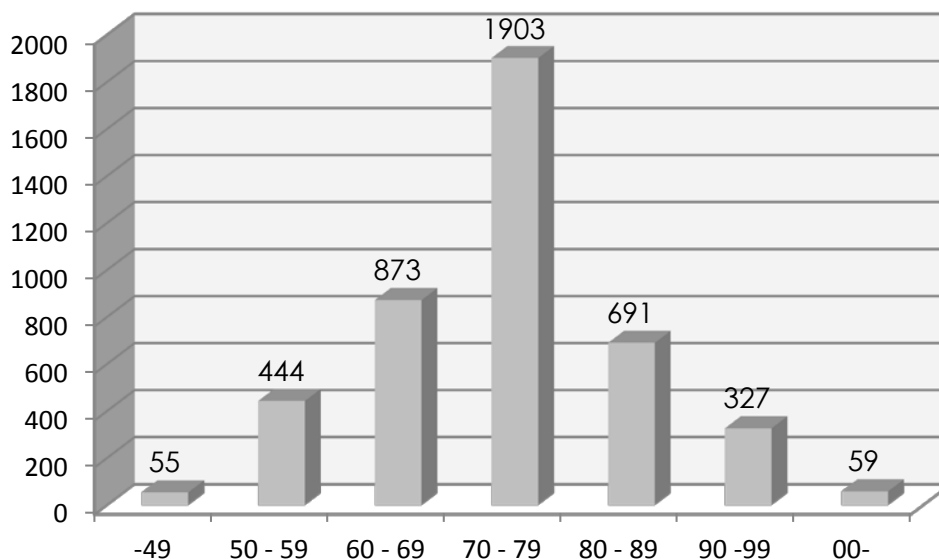
Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigo's garantifond. Ansvarsbeloppet uppgår till 603 tkr.

Hyresbortfallet uppgick till 7 333 tkr inkl lämnade rabatter, en minskning med 547 tkr från föregående år.

Företagets likvida medel per bokslutsdag uppgick till 24 281 tkr (22 232 tkr). Då är AB Hudiksvallsbostäders del av koncenkontot inräknat. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 21,6% (19,4%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 20 951 tkr. Nyupplåning av 25 000 tkr har skett under året.

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 35 015 tkr (26 476 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 24 514 tkr (17 006 tkr).

Byggnadsår



Femårsöversikt

(Belopp i tkr om ej annat anges)

Resultaträkning	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	280 880	274 939	269 259	263 014	256 100
Resultat före avskrivningar	69 240	63 416	47 625	49 035	54 185
Avskrivningar/Nedskrivningar	-24 706	-23 509	-22 587	-21 097	-22 037
Resultat efter avskrivningar	44 534	39 907	25 038	27 938	32 148
Finansiella intäkter	250	402	499	635	386
Finansiella kostnader	-9 769	-13 833	-16 631	-18 620	-20 855
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	35 015	26 476	8 906	9 953	11 679
Årets resultat	24 514	17 006	10 387	6 194	7 877

Balansräkning

Omsättningstillgångar	30 337	27 755	18 721	27 905	31 707
Fastigheter	808 209	760 572	724 465	673 563	685 902
Övriga anläggningstillgångar	13 349	22 217	18 312	55 055	17 066
Kortfristiga skulder	79 352	73 193	79 962	85 211	73 394
Långfristiga skulder	584 012	575 959	541 694	536 822	533 132
Obeskattade reserver	22 471	19 321	14 175	18 706	17 845
Eget kapital	166 060	142 071	125 667	115 784	110 304

Fastigheter

Taxeringsvärde	1 140 417	1 129 413	1 136 646	1 033 684	1 035 682
Lägenhetsyta, tusental kvm	282 371	283 151	283 242	281 165	281 153
Lokalyta, tusental kvm ./.. Förråd	18 962	18 607	19 075	20 353	19 140
Förvaltade lägenheter, antal	4 352	4 372	4 378	4 350	4 352
Bruttoinvesteringar	76 025	72 897	80 942	47 250	17 300

Nyckeltal

Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,6	99,6	99,0	99,1	99,5
Vakansgrad lokaler, %	13,8	13,4	18,4	11,9	6,8
Direktavkastning, %	8,8	8,5	6,8	7,2	7,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	5,1	3,4	3,8	4,4
Avkastning på eget kapital, %	20,6	18,0	6,7	7,9	9,8
Räntetäckningsgrad, ggr	7,1	4,6	2,9	2,7	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	4,1	4,4	4,8	5,0
Soliditet, %	21,6	19,4	17,9	17,1	16,8
Medelantal anställda	87,0	88,0	84,0	82,0	80,0

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.

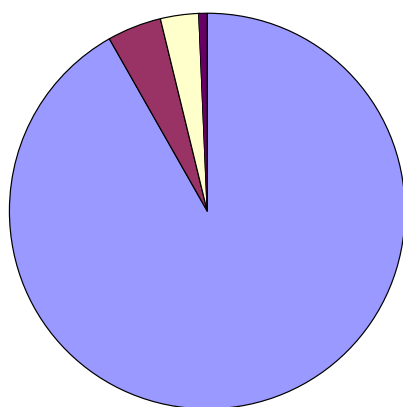
Resultaträkning

Verksamhetsåret 1/1-31/12 2015

(tkr)

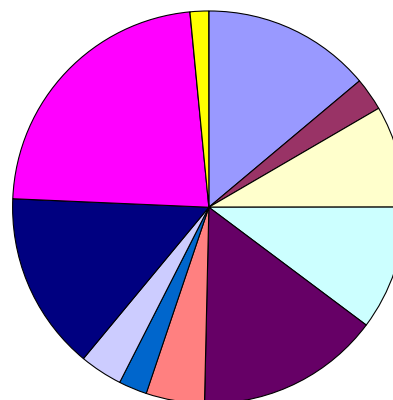
	Not.	2015	2014
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	280 880	274 939
Övriga förvaltningsintäkter		1 923	2 937
Summa Nettoomsättning		282 803	277 876
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3,4	-153 239	-157 663
Underhållskostnader		-56 485	-52 912
Fastighetsskatt	5	-3 839	-3 885
Avskrivningar och nedskrivningar		-24 706	-23 509
Summa Fastighetskostnader		-238 269	-237 969
Bruttoresultat		44 534	39 907
Rörelseresultat	6-12	44 534	39 907
Resultat från värdepapper		2	2
Ränteintäkter	12	248	400
Räntekostnader		-9 769	-13 833
Resultat Efter Finansiella Poster		35 015	26 476
Bokslutsdispositioner	13	-3 150	-5 146
Skatt	14,15	-7 351	-4 324
Årets Resultat		24 514	17 006

Fördelning intäkter
2015 (2014)



■ Hyror, bostadslägenheter, 92% (91%)
■ Hyror, lokaler, 4% (4%)
□ Övriga hyror, 3% (3%)
□ Räntebidrag, 0% (0%)
■ Övriga intäkter, 1% (1%)

Fördelning kostnader 2015 (2014)



■ Kapitalkostnader, 14% (15%)	■ Övriga kostnader, 3% (4%)
□ Administration, 8% (6%)	□ Reparationer, 10% (11%)
■ Värme, 15% (16%)	□ Vatten, 5% (5%)
■ Soppantering, 2% (2%)	□ El, 4% (4%)
■ Inre och yttre skötsel, 15% (14%)	■ Underhåll, 23% (21%)
■ Fastighetsskatt, 2% (2%)	

Balansräkning

Per 31/12 2015

(tkr)

TILLGÅNGAR

	Not.	2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,20	808 209	760 572
Inventarier (och maskiner)	16	4 635	3 928
IT/Bredband	16	5 230	6 318
Pågående om- och tillbyggnad	17	1 392	9 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	467	467
Andra långfristiga fordringar	27	1 625	1 790
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa Anläggningstillgångar		821 558	782 789
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	19	493	554
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 781	1 410
Övriga fordringar	21	26 123	24 112
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	22	1 938	1 677
Kassa, bank		2	2
Summa Omsättningstillgångar		30 337	27 755
SUMMA TILLGÅNGAR		851 895	810 544



SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not.	2015	2014
Bundet Eget Kapital			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	28	11 483	11 812
Reservfond		31 281	31 281
Fritt Eget Kapital			
Balanserad vinst/förlust		78 782	61 972
Årets resultat		24 514	17 006
SUMMA EGET KAPITAL		166 060	142 071
Obeskattade Reserver			
Periodiseringsfonder		17 125	15 055
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		5 346	4 266
Avsättningar			
Avsättning för pensioner		7 615	7 337
Uppskjuten skatteskuld	15	4 958	432
Långfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	571 439	568 190
Kortfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 450	20 650
Leverantörskulder		18 524	21 814
Övriga kortfristiga skulder		2 781	2 617
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	36 597	28 112
Summa Kortfristiga Skulder		79 352	73 193
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		851 895	810 544
Ställda panter			
	25		
Fastighetsinteckningar		563	563
Ansvarsförbindelser			
Garantifond, Fastigo		603	580



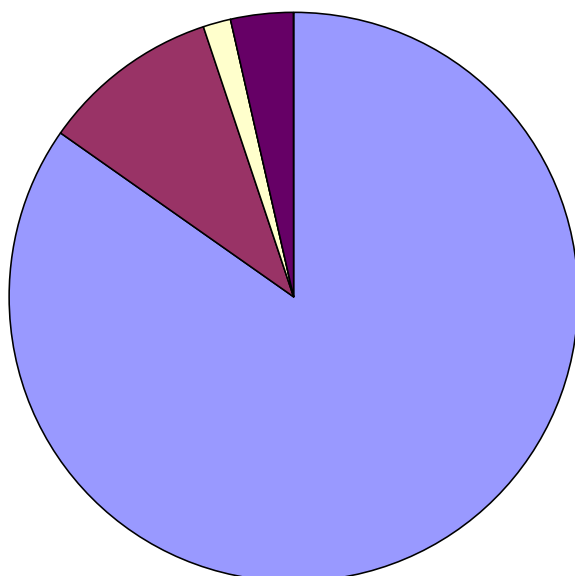
Eget kapital

Per 31/12-2015 (tkr)

Ingående balans

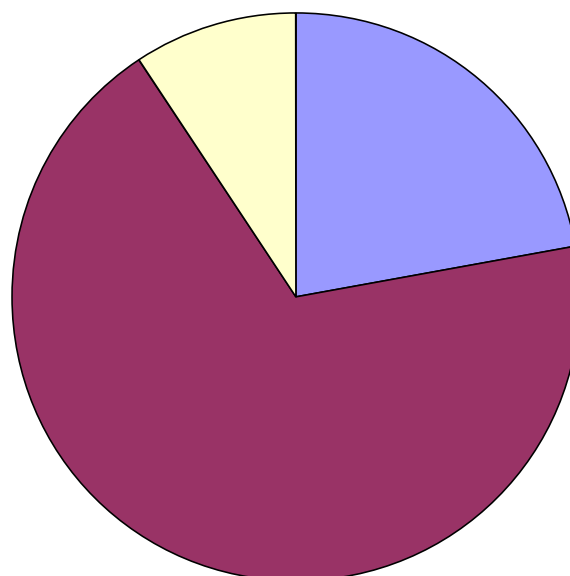
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt kapital	Summa eget kapital
2014-01-01	20 000	12 141	31 281	62 246	125 668
Förändring uppskrivningsfond		-328		328	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-602	-602
Årets Resultat 2014				17 006	17 006
Eget kapital	20 000	11 813	31 281	78 978	142 072
2014-12-31					
Förändring uppskrivningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stämmobeslut				-524	-524
Årets Resultat 2015				24 514	24 514
Eget kapital	20 000	11 485	31 281	103 296	166 062
2015-12-31					

Tillgångar



■ Byggnader	85%
■ Mark	10%
□ Övriga anläggningstillgångar	2%
□ Likvida medel	0%
■ Övriga omsättningstillgångar	4%

Skulder & eget kapital



■ Eget kapital	22%
■ Långfristiga skulder	69%
□ Kortfristiga skulder	9%



Kassaflödesanalys

Direkt metod (tkr)

	not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		290 905	270 552
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-214 198	-210 793
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter		76 707	59 759
Erhållen ränta		248	400
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-10 099	-14 122
Betald inkomstskatt		-2 871	-2 054
Kassaflöde från löpande verksamhet		63 987	43 985
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	26	-66 311	-68 437
Sålda materiella anläggningstillgångar		683	1 738
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-352
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar		165	-24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 463	-67 075
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		25 000	55 000
Amortering av skuld		-20 951	-21 499
Utbetald utdelning		-524	-602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 525	32 899
Årets kassaflöde		2 049	9 809
Likvida medel vid årets början		22 232	12 423
Summa likvida medel vid årets slut		24 281	22 232

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



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 BFVAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFVAR 2008:1 (K2) och BFVAR 2012:1 (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.



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, utrangeras 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.



Not 2 Uthyrning	2015	2014
Bostäder	263 946	258 726
Lokaler	14 539	14 340
Övrigt	9 728	9 753
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 071	-2 625
Lokaler	-2 004	-1 924
Övrigt	-914	-948
Avgår rabatter mm		
Bostäder	-2 344	-2 383
Summa	280 880	274 939
Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	36 398	35 353
Reparationer	25 422	27 063
Taxebundna kostnader	26 411	27 979
Uppvärmning	37 522	40 862
Administration	20 788	16 922
Övriga driftskostnader	6 698	9 484
Summa	153 239	157 663

Hyresgästerna kan genom HLU - Hyresgäststyrtd 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 31 Mkr.

Not 4 Ersättning till revisorerna	2015	2014
Revision	179	163
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	31	3
Summa	210	166

Not 5 Fastighetsskatt
 Inga större förändringar avseende fastighetsskatten under år 2015.

Not 6 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2015		2014	
Antal	Varav	Antal	Varav
Anställda	män	Anställda	män
87	59	88	62



Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2015		2014	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
32 549	13 055 (2 541 *)	30 405	10 913 (1 995 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser 161 tkr (119 tkr) Vd och tidigare Vd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till Vd och tidigare Vd uppgår till 2 035 kkr (1 887 tkr).

Not 8 Sjukfrånvaro (avser hela året)

	2015	2014
Total sjukfrånvaro	6%	8%
Långtidssjukfrånvaro	61%	64%
Sjukfrånvaro, män	5%	7%
Sjukfrånvaro, kvinnor	8%	9%
Anställda - 29 år	4%	12%
Anställda 30-49 år	7%	7%
Anställda 50 år -	5%	7%

Not 9 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2015		2014	
Styrelse , Vd	Övriga	Styrelse, Vd	Övriga anställda
1 332	31 217	1 158	29 248

Not 10 Könsfördelning inom företagsledningen

Styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2015 antal på balansdagen	2015 varav män	2014 antal på balansdagen	2014 varav män
Styrelseledamöter	18	61%	18	72%
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

	2015	2014
Ränteintäkter från banker	40	171
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	199	218
Övriga ränteintäkter	9	11
Summa	248	400

Not 13 Bokslutsdispositioner	2015	2014
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 080	-799
Återföring av periodiseringsfond	2 210	0
Avsättning till periodiseringsfond	-4 280	-4 347
Summa	-3 150	-5 146

Not 14 Skatt på årets resultat	2015	2014
Aktuell skatt för året	2 825	2 904
Uppskjuten skatt	4 526	1 420
Summa	7 351	4 324

Not 15 Uppskjuten skatt	2015	2014
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	4 526	1 420
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	4 526	1 420

Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	35 014	26 477
Skatt enligt gällande skattesats	7 703	5 825
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Rivningskostnad	138	396
Utrangeringsvärde komponenter	523	878
Avskrivningar över 2%	145	118
Nedskrivningar	25	152
Övrigt	23	18
Skillnad bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	0	-11
Avdrag sparad förlust vid fastighetsförsäljning	0	-78
Skattemässig avdragsgill underhållskostnad	-4 618	-3 128
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Ö-skatteärenden	-1	-2
Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-441	-202
Avsättning avskrivning över plan	-238	-176
Schablonintäkt periodiseringsfond	21	35
Återföring av periodiseringsfond	486	0
Avsättning periodiseringsfond	-942	-956
Justering från föregående år	0	35
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	2 824	2 904

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:

Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	2 015	2 014
Nedskrivning, markanläggning	1 074	1 112
Nedskrivning, byggnader	1 091	1 331
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-7 123	-2 875
Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	-4 958	-432

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.

Not 16 Anläggningstillgångar	2015	2014
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	996 792	947 086
Inköp/ombyggnader	52 462	53 183
Omfört från pågående om- och nybyggnad	9 714	4 460
Nedskrivningar p g a rivning	-183	-940
Försäljningar/utrangeringar	-5 733	-6 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 053 052	996 792
Ingående avskrivningar	-321 336	-305 460
Försäljning/utrangeringar	3 240	2 758
Nedskrivningar, p g a rivning	69	249
Årets avskrivningar	-20 194	-18 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 221	-321 336
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 440	-5 980
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	16 100	16 560
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Återföring pga försäljning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	700 931	662 016
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	86 390	86 455
Inköp	0	0
Försäljning	-149	-65
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 241	86 390
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	16 997	13 486
Inköp/ombyggnader	9 756	3 511
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 753	16 997

Ingående avskrivningar	-4 831	-4 122
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-885	-709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 716	-4 831
Utgående planenligt restvärde	21 037	12 166
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	808 209	760 572

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Verkligt värde

Se not 1 värderingsprinciper

Byggnader och mark	2 257 080	2 166 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 585	16 735
Inköp	2 699	2 007
Försäljningar/utrangeringar	-717	-1 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 567	17 585
Ingående avskrivningar	-13 657	-13 158
Försäljningar/utrangeringar	717	1 157
Årets avskrivningar	-1 992	-1 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 932	-13 657
Utgående planenligt restvärde	4 635	3 928
It-investeringar		
Ingående anskaffningsvärde	28 871	28 849
Inköp	0	22
Försäljningar/utrangeringar	-45	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 826	28 871
Ingående avskrivningar	-22 553	-21 443
Försäljningar/utrangeringar	18	0
Årets avskrivningar	-1 061	-1 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 596	-22 553
Utgående planenligt restvärde	5 230	6 318
Not 17 Pågående om - och tillbyggnader		
Ingående bokfört värde	9 714	4 460
Under året nedlagda kostnader	1 392	9 714
Omklassifisering	-9 714	-4 460
Utgående bokfört värde	1 392	9 714

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
Summa			229	467 050 kr

Not 19 Råvaror och förnödenheter

Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/antal 2015-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 20 Taxeringsvärden för

	2015	2014
Byggnader	926 354	917 823
Mark	214 063	211 590
S:a taxeringsvärden	1 140 417	1 129 413

Not 21 Övriga fordringar

	2015	2014
I summan ingår:		
Fordran skattekonto	146	231
Skattefordran	1 556	1 510
Övriga kortfristiga fordringar	142	141
Koncernkonto	24 279	22 230
Summa	26 123	24 112

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
I summan ingår;		
Upplupna intäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	375	243
Periodiseringskonto leverantörer	1 563	1 434
Summa	1 938	1 677

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	2015	2014
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	571 439	568 190
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	571 439	568 190

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
I summan ingår:		
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 844	3 804
Utgiftsräntor	2 232	2 580
Förskottsbetalda hyror	22 016	13 212
Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	614	473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 891	8 043
Summa	36 597	28 112

Not 25 Ställda säkerheter

För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	563	563

Not 26 Förvärv av immateriella- & materiella anläggningstillgångar 2015 2014
Årets totala investeringar i immateriella- och materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	materiella	materiella
Årets investeringar	-76 025	-72 897
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-76 025	-72 897
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-76 025	-72 897

Not 27 Finansiella anläggningstillgångar 2015 2014
Andra långfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärde	1 790	1 766
Tillkommande fordringar	0	24
Amorteringar, avgående fordringar	-165	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 625	1 790

Not 28 Uppskrivningsfond 2015 2014

Ingående saldo	11 813	12 141
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
Utgående saldo	11 485	11 813



DISPOSITION

Årsmötet har att besluta om:

Balanserat resultat	78 781 822,75
Årets resultat	24 513 835,13
Utdelning till aktieägaren 15,80 per aktie	-316 000,00
Överskott	102 979 657,88

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

Hudiksvall den 11 mars 2016


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 17 mars 2016.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 17 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder
Org. nr. 556507-8267

Granskningsrapport för år 2015

Vi, av kommunfullmäktige i Hudiksvalls kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat aktiebolagets verksamhet och avger följande utlåtande för 2015

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 verksamheten och internkontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente, samt utifrån bolagsordning och av 2014 års bolagsstämma fastställda ägardirektiv.

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

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi finner enligt ovan inte anledning till anmärkning mot styrelsen eller verkställande direktör.

Hudiksvall 2016-03-23

Lennart Almstedt
Lekmannarevisor

Christer Johnsson
Lekmannarevisor

Fastighetsinnehav den 31 december 2015

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.15-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv Bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	16 821 285	4 647 211	12 174 074	60 554 000	46 439 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	426 184	836 831	6 561 000	5 148 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 960	769 477	9 035 483	7 275 000	5 538 000
1032	Kronboden 1	1978	12 864 923	4 755 473	8 109 450	19 175 000	14 688 000
1041	Jakobsberg 8:1	1957	28 498 043	7 637 646	20 860 397	79 952 000	63 077 000
1042	Jakobsberg 8:2	1964	20 475 902	2 393 612	18 082 290		
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 520 866	4 484 938	12 338 000	9 609 000
1052	Springkällan 1	1979	9 837 977	3 604 519	6 233 458	18 339 000	14 519 000
1061	Åvik 20:11	1963	10 544 771	1 115 942	9 428 829	15 363 000	12 033 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	940 764	2 666 042	13 045 000	10 477 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	331 487	588 054	5 315 000	4 156 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 151 412	5 024 159	23 847 000	18 729 000
1111	Håsta 12:1	1970	45 897 491	15 001 153	30 896 338	86 613 000	71 477 000
1123	Östanbräck 43:1	1972	13 111 480	4 318 409	8 793 071	27 663 000	22 680 000
1123	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	642 396	1 977 350		
1124	Östanbräck 47:1	1972	7 541 436	2 455 810	5 085 626	30 695 000	25 097 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	491 904	904 945	3 160 000	2 634 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	33 974 526	10 971 416	23 003 110	64 604 000	53 122 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 900 602	18 074 648	34 825 954	60 048 000	50 153 000
1141	Håsta 2:41	1971	65 554 671	14 905 361	50 649 310	123 561 000	101 052 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	3 751 562	6 620 769	24 061 000	18 764 000
1161	Kopparslagaren 8	1986	8 152 316	3 120 399	5 031 917	14 891 000	12 318 000
1162	Brunnen 1	1986	4 585 678	1 757 484	2 828 194		
1171/1172	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	85 658 028	30 601 247	55 056 781	50 131 000	42 325 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	4 762 297	8 079 870	8 282 000	6 604 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 250 441	7 903 770		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	41 286 018	54 271 507	46 906 000	38 200 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	9 574 789	14 171 361	13 490 000	11 060 000
1221	Tingshusbacken 7:10	1903	25 576 183	520 557	25 055 626	9 006 000	8 000 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 716 564	2 541 922	3 016 000	2 428 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	104 229	1 303 040		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		
1271	Snusfabriken 5	2015	30 524 856	123 000	30 401 856	5 138 000	3 900 000
1311	Varvet 5:1	1919	4 264 861	1 570 338	2 694 523	4 381 000	3 521 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	1 536 085	6 147 268	9 042 000	7 669 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	1 740 248	3 076 850	5 760 000	4 630 000
1531	Helenedal 6:13	1950	4 154 309	1 175 768	2 978 541	6 685 000	5 179 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 756 065	2 796 665	4 330 000	3 467 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	1 985 791	3 314 494	2 915 000	2 422 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 811 136	3 256 459	4 917 000	3 833 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	143 047	246 197	670 000	577 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 238 212	2 773 178		

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.15-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	1 004 855	13 047 406		
2012	Iggesund 14:52, mark		359 528		359 528	422 000	
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	6 019 960	11 267 065	4 868 000	4 233 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	1 604 896	22 237 519	5 664 000	5 200 000
2015	Iggesund 14:99, mark		132 843		132 843	507 000	
2016	Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021	Iggesund 14:300	1963	23 858 909	4 709 447	19 149 462	8 577 000	6 790 000
2032	Iggesund 14:100	1965	9 888 188	500 393	9 387 795	4 790 000	3 944 000
2031	Iggesund 14:95	1964	14 320 970	926 704	13 394 266	6 880 000	5 660 000
2041	Iggesund 14:103	1966	6 551 859	2 480 675	4 071 184	6 880 000	5 462 000
2042	Iggesund 14:104, mark		883 055	499 547	383 508	1 029 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	1 260 717	2 658 813	6 290 000	5 153 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 829 392	722 736	2 106 656	6 066 000	5 025 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	656 040	1 434 495	3 893 000	3 231 000
2046	Iggesund 14:109	1971	2 771 834	899 294	1 872 540	2 411 000	1 996 000
2051	Iggesund 14:139	1976	12 693 884	4 392 028	8 301 856	15 485 000	13 000 000
2071	Fegärde 1:64	1990	10 516 138	4 644 139	5 871 999	4 223 000	4 002 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	144 307	428 591	337 000	298 000
2531	Oppänge 2:1	1963	154 863	50 348	104 515	571 000	453 000
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	47 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	156 286	77 691	78 595	890 000	766 000
2571	Oppänge 1:123	1976	103 395	36 495	66 900	264 000	161 000
2572	Oppänge 1:124	1976	103 396	36 496	66 900	261 000	161 000
2573	Oppänge 1:125	1976	103 396	36 496	66 900	261 000	161 000
2574	Oppänge 1:126	1976	103 396	36 495	66 901	261 000	161 000
2575	Oppänge 1:127	1976	103 396	36 495	66 901	262 000	161 000
2576	Oppänge 1:128	1976	103 396	36 496	66 900	264 000	161 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	3 490 833	1 098 880	2 391 953	4 073 000	3 403 000
3012	Forsa-Lund 15:3	1962	5 682 856	1 120 552	4 562 304	4 104 000	3 453 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	3 088 721	1 120 803	1 967 918	6 077 000	5 063 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 057 331	6 668 173	12 389 158	9 962 000	8 424 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	1 924 656	3 106 196	2 777 000	2 416 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	1 857 977	2 785 846	1 343 000	1 182 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	260 920	470 400	1 538 000	1 260 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	7 143 423	9 311 551	4 226 000	3 702 000
3053/3055	Forsa-Lund 1:58, 1:92	1992	254 846	98 251	156 595	1 326 000	1 143 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	4 045 631	6 283 858	2 910 000	2 513 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	5 487 412	9 134 877	4 646 000	4 168 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	861 984	1 807 591	2 124 000	1 840 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	834 327	1 826 859	2 891 000	2 498 000
	Forsa-Hamre 4:12,PC-Näsviken		1 641 601	353 513	1 288 088		
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	591 659	1 355 210	2 625 000	2 279 000
3122	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	745 079	1 893 765	2 532 000	2 186 000
3131	Forsa-Hamre 26:28	1983	19 151 274	6 941 655	12 209 619	10 169 000	8 799 000
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	4 169 540	1 604 260	2 565 280		
3531	Hålsjö 2:51	1988	3 764 535	1 238 129	2 526 406	1 849 000	1 524 000
3541	Övernäs 2:72, mark		117 191		117 191	325 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	156 852	326 758	1 419 000	1 083 000
4011	Ede 5:62	1963	4 598 211	1 511 965	3 086 246	3 393 000	2 780 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.15-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
4017	Ede 50:1	1967	921 476	250 399	671 077	1 259 000	1 025 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	401 449	886 049	2 985 000	2 426 000
4013	Ede 42:6, mark	1966	78 135		78 135	290 000	
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	597 174	1 625 009	4 551 000	3 691 000
4016	Ede 5:47	1967	468 741	157 769	310 972	1 150 000	934 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	992 318	1 998 649	5 549 000	4 511 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 630 048	5 353 257	11 862 000	9 685 000
4031	Ede 5:7	1972	8 575 204	2 972 042	5 603 162	12 828 000	10 672 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 637 495	6 580 700	11 056 795	13 684 000	11 392 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 550 645	4 228 100	3 096 000	2 678 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	10 770 372	16 853 589	10 390 000	8 955 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	9 278 939	13 782 002	6 997 000	6 200 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	1 025 096	2 992 729	1 523 000	1 331 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	252 731	1 410 427	1 059 000	849 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 432 336	3 935 134	2 709 000	2 243 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 475 940	2 686 928	3 347 000	2 730 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 785 913	2 595 845	1 925 000	1 693 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	2 022 183	2 506 956	2 062 000	1 802 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4918927	2431068	2487859	2288000	2033000
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8	1990	5723049	5039763	683286	674000	591000
5541	Friggesund 1:30, mark		153987	97599	56388	108000	
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	438007	138982	299025	840000	705000
7201	Köpmannen 6	1953	6600418	1907865	4692553	6157000	3538000
7211	Köpmannen 7	1960	36304832	7884368	28420464	19643000	15250000
SUMMA			1 159 044 725	350 835 517	808 209 208	1 140 417 000	926 354 000



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	S:a lokalyta		Garage		Bilplatser		
											M	U	Varm	Kall	M	U	M
	HUDIKSVALL																
1011	Fridhem 18:1 (Vallvägen)	1952	166	39	56	63	7	1	10286	54	1391		12		84	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	9	902	64					
1041	Jakobsberg 8:1	1957	131	30	61	31	3	6	7850	14	331	16			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	213	2					
1052	Springkällan 1	1978	33		8	10	15		2784	15	426	65					
1061	Åvik 20:11 (Hyvlaren)	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	
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264		170	49	45		16651	6	167	86			82	65	
1123	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	11	593	39			38	10	
1124	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2	118	77			45	33	
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13		14410	11	173	84			60	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	3	2	3844	10	514	32					
1161	Kopparslagaren 8	1986	22		12	8	2		1400	7	83	8					
1162	Brunnen 1	1986	12		6	6			788	1	2	9					
1171	Kristineberg 5:3	1989	92	3	57	19	13		6224			65			49	19	
1172	Kristineberg 5:4 (Solbågen)	1989	79	2	47	19	10	1	5423	1		42					
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	27	28	25	4		5671	11	1521	35				54	
1221	Tingshusbacken 7:10	2015	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	
HUDIKSVALL																
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		10	12			1322	5	64			4	4	8
1521	Hattmakaren 8	1948	19	14	5				767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	28	24	4				1034	3	149			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42			8		
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	2		2				136	1	47			6	3	
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	3	214					
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	13		7	5	1		934	25	2780			31	11	
IGGESUND																
2014	Iggesund 14:67	2013	16		8	8			1058						16	
2015	Iggesund 14:99														2	
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			17	17	
2043	Iggesund 14:111 (Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2		2756	4	209			50		
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
NJUTÅNGER																
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	4	4					124	1	46				5	
2571	Oppänge 1:123-1:128	1976	6		6				372							

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
FORSA													
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4			1763	6	189	7	8 15
3012	Forsa-Lund 15:3 (Backavägen)	1962	34	10	20	2	2		1812	8	169	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	14 6
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	14		10	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		
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24		20	4			1569			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
NÄSVIKEN/NORRBO													
3101	Forsa-Hamre 21:22 (Inganlid)	1963	18	8	10				935	2	13		19 3
3111	Byberg 3:58	1965	22	12	10				1267	2	9		19 3
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälensväg)	1970	18	3	12	3			1140				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			20	13
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1988	8		4	4			542	1	5		8
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6		6				408			6	
DELSBO													
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12			1694	6	107		17
4012	Ede 42:5	1966	22	8	4	4	6		1351	11	322		16
4014	Ede 46:1	1964	36	8	16	12			2113	13	419	3	13 9
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	18	488		43 4
4016	Ede 5:47	1967	10	4	4	2			556	2	55	3	6 8
4017	Ede 50:1	1967	10	4	4	2			556	4	129		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

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	
	BJURÅKER															
5021	Friggesund 1:32	1970	24	12	12	12			1632	7	260			18	15	
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			
	DELSUMMA		4205	696	1833	1379	256	36	274165	593	21458	318	952	1516	982	
	Särskilt boende för äldre m.fl															
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5					337							
1211	Helenedal 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	1	271					
3131	Forsa:Hamre 26:28(Rosenborg)	1984	20	4	16				1104	1	1007					
4061	Sunnansjö 9:12	1988&90	5	5					352							
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	44	19	25				2347	9	107			8		
	SUMMA		4352	775	1901	1379	256	36	282371	606	24212	318	952	1558	994	
	Därav															
	* Källarföråd mm									447	5250					
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									29	1803					
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									46	2527					
	SUMMA									522	9580					

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

