

Årsredovisning

 2019



Innehåll

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

VD & Ordförande kommenterar



Åter ett starkt bokslut att lägga till handlingarna. Ingen egentlig nyproduktion har skett under året utan kraften har riktats på projektet med stamreovering på Håstahöjden i Hudiksvall. Allt har ett slut och det här blir mitt sista bokslut. Jag har haft förmånen att arbeta i Hudiksvallsbostäder i mer än 27 år varav de sista 16 åren som vd. Ett gediget bolag med en fantastisk personalstyrka. Hudiksvallsbostäder fyller 50 år 2021 men har verkligen framtiden för sig. Mycket nytt och spännande kommer att ske på nyproduktionssidan, Kattvikskajen först med både vanliga lägenheter och trygghetsboende, sedan kommer säkert mer byggande även på mindre orter för att nå kommunens mål med 50 000 innevånare år 2050.

För att driva ett bolag framåt krävs kunnig, engagerad och lojal personal, men också nöjda kunder. Det har Hudiksvallsbostäder! Det visar inte minst årets hyresgästenkät, vi får höga betyg i jämförelse med liknade bolag. Till och med så höga att vi tillsammans med två hyresvärdar till var nominerade i två kategorier i årets Kundkristall, en tävling med ca 140 deltagande bolag. Hård konkurrens och vi vann inte men är mycket glada över att vara bland dom tre bästa hyresvärdarna i Sverige.

Ett stort varmt tack till alla, personal, styrelse och hyresgäster som på olika sätt varit med och bidragit under mina 27 år i ett av Sveriges bästa bostadsbolag.

Nils-Erik Blomdahl
VD

Även från styrelsens sida vill vi tacka alla medarbetare för det goda arbete de gör varje dag, i varje möte. Där läggs grunden till en del av den kundnöjdhet hyresgästerna visade i årets undersökning. Trots att ingen Kundkristall fick följa med hem till Hudiksvall denna gång är vår glädje och stolthet lika stor över resultatet och nomineringen.

Ett alldeles särskilt stort tack säger vi till vår avgående VD för det utmärkta arbete han bidragit med under många år för att skapa det välmående bolag vi har. Tack och lycka till i din nya roll som pensionär!

Vi som är kvar ser med spänd förväntan och tillförsikt fram mot vad rekryteringen av ny VD kommer att leda till.

Anna-Carin Keisu
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2019-01-01 – 2019-12-31. Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2019 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 Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO), FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation och HBV, Husbyggnadsvaror förening upa.

Styrelse revisorer

Arbetstagarrepresentanter:

Sukanya Kaewla Ståby, Fastighets
Elisabeth Löfgren, Fastighets
Anna Brink, Vision
Stig Andersson, Vision

Styrelsens sammansättning var vid årets slut:

Ledamöter:

Anna-Carin Keisu (S), ordf
Bo Nilsson (S)
Lena Hallqvist (S)
Kerstin Karlsson (M), vice ordf
Jan-Olov Stål (M)
Jan-Erik Jonsson (C)
Jörgen Bengtson (C), 2:e v ordf
Charliene Kiffer Goude (V)
Stefan Nordin (SD)

Personliga suppleanter:

Lilian Holmgren (S)
Leif Rogell (S)
Sture Jonsson (MP)
Kristina Träff (M)
Cecilia Natander (M)
Bengt-Olov Rylander (C)
Rune Jonsson (C)
Thorbjörn Jonsson (V)
Yvonne Andersson (SD)

Vald av bolagsstämman:

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

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Christer Jonsson och Lennart Almstedt med Tommy Ljung och Britta Svalfors 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 husvärd har ansvaret för vad gäller skötselfrågor och kontakter med hyresgästerna. I avdelningen för produktion/utveckling finns mycket av företagets tekniska kompetens samlad. Reparationer och löpande arbetsuppgifter utförs ofta i egen regi. För mer omfattande och tidskrävande arbetsuppgifter anlitas entreprenörer.

Personal

Antalet anställda vid årets slut var 90 personer, varav 31 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 65 respektive 25 anställda.

Sjukfrånvaron har under året varit den lägsta sedan 2011. Även om ett flertal långtidssjuka finns där medarbetarna drabbats av allvarigare sjukdomstillstånd.

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

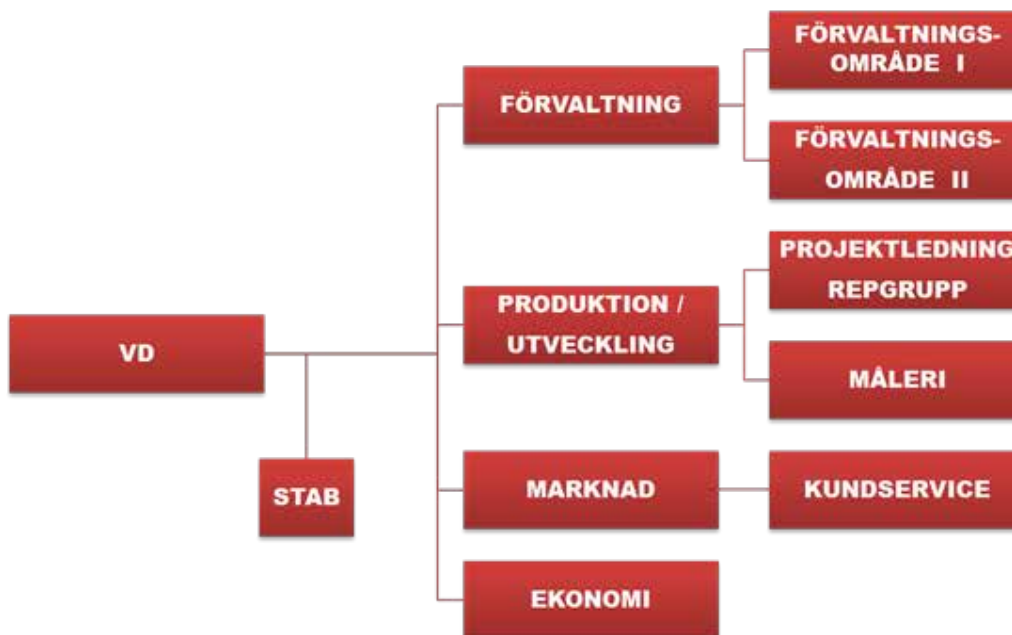
Anläggningstillgångar

Den 31 december 2019 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 427 (4 425) bostadslägenheter och 137 (128) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 285 814 kvm (285 611 kvm). Lokalytan var 18 408 kvm (19 548 kvm).

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

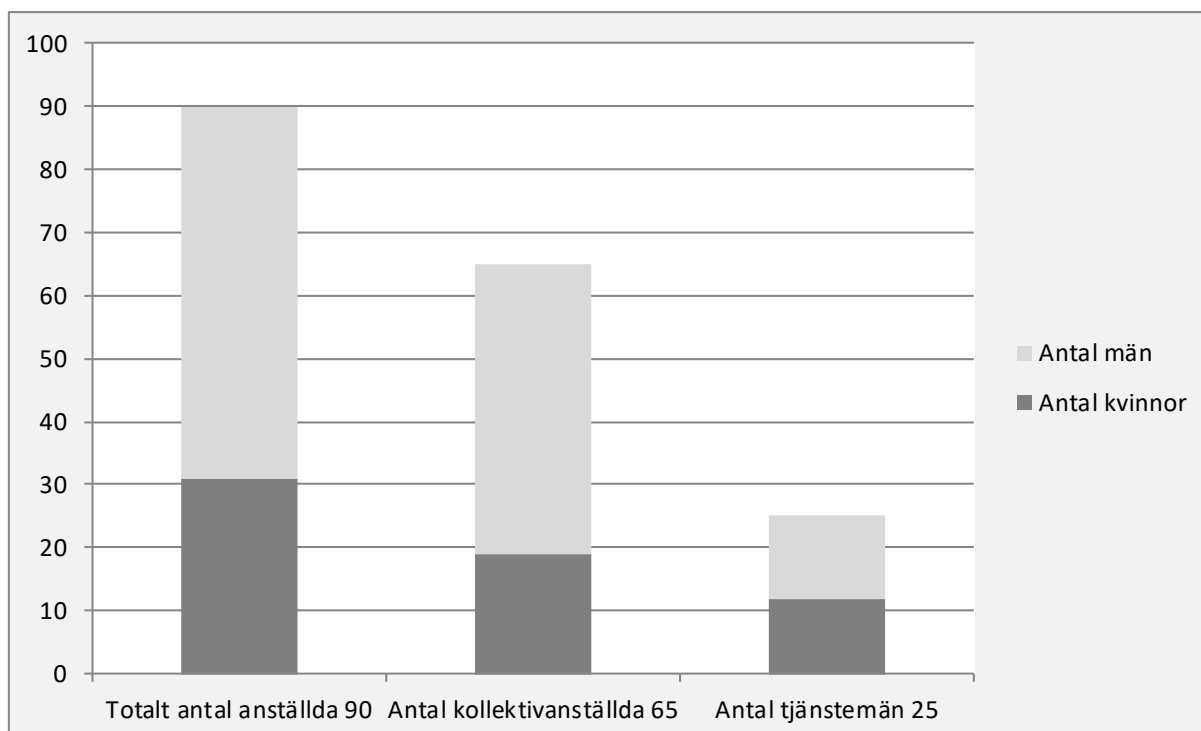


Organisation



Personalfakta

Personalfakta
 Antalanställda 90
 Andel män 66%
 Andel kvinnor 34%
 Personalomsättning 7%
 Sjukfrånvaro 4%



Hyror

I december 2019 gjordes överenskommelse om hyror för 2020. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 2,2 % generellt för alla lägenheter.

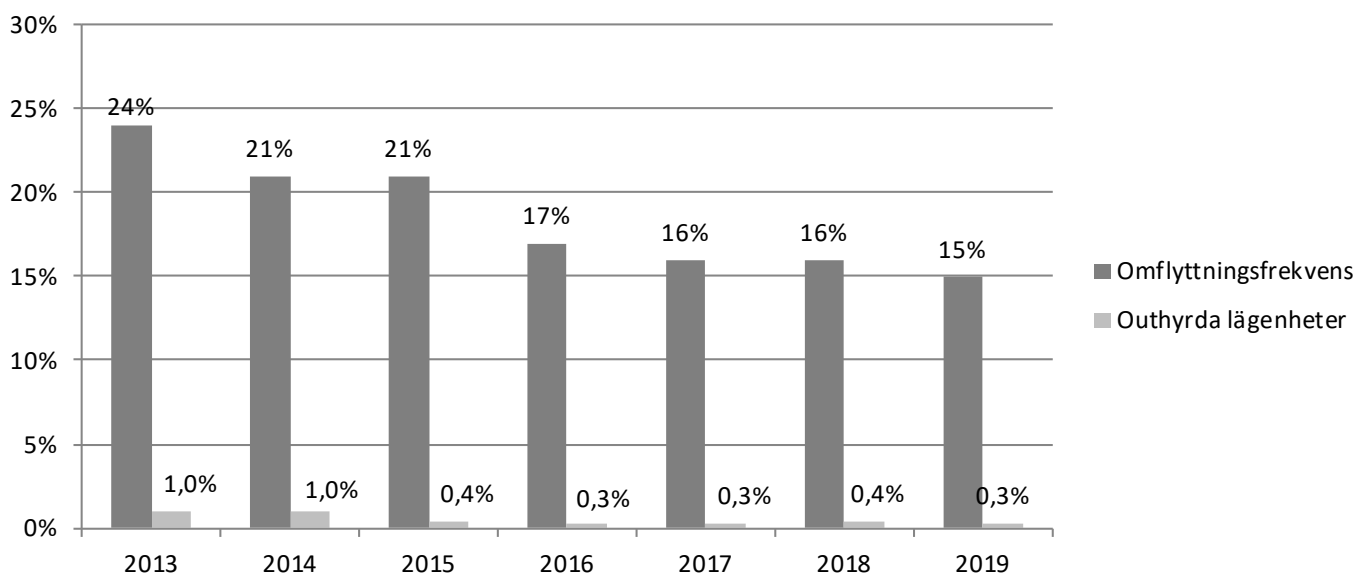
Utgångspunkten för den tillämpade hyressättningsmodellen med differentierade hyror är en överenskommelse mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen följer det poängsättningsystem som Hyresmarknadskommittén utformat. Systemet ger den enskilda lägenheten en totalpoäng som är summan av en 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.

Uthyrning och omflyttningar

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 414 stycken av totalt 4 427 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99,7 procent.

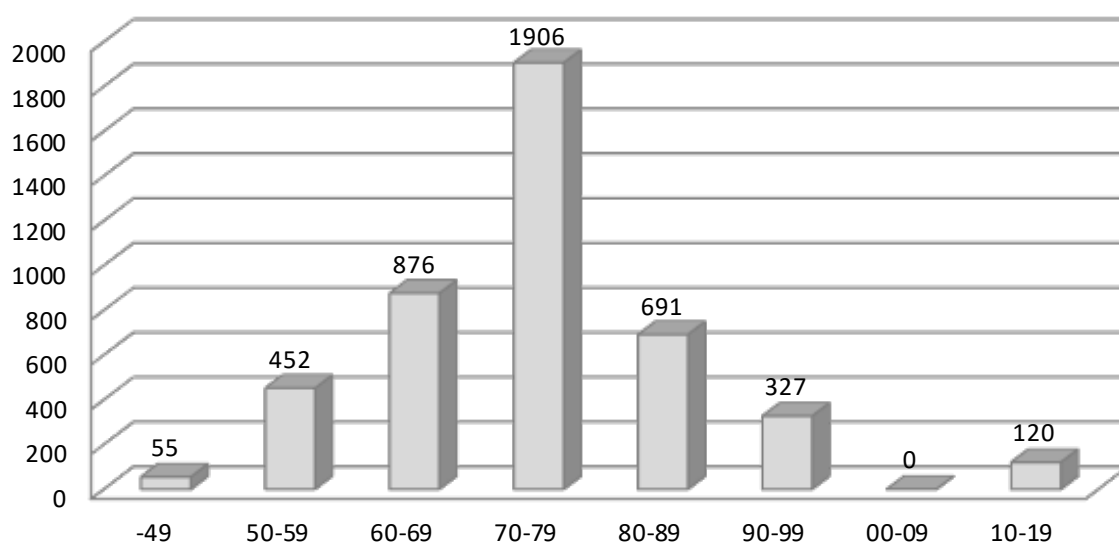
Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 672 st vilket motsvarar ca 15%.

Omflyttning och outhyrt





Byggnadsår



Förvaltning

Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 6 575 tkr under året från 300 367 tkr till 306 942 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 253 405 tkr (246 885 tkr).

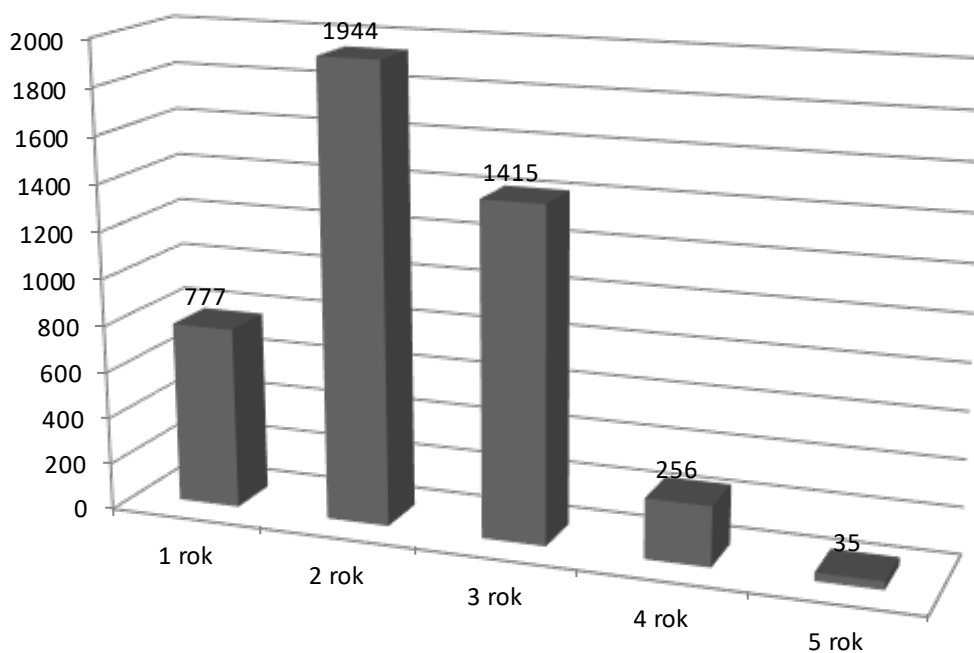
Underhållet har ökat något jämfört med tidigare år från 245 kr/kvm till 246 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 20,6 mnkr, 67,6 kr/kvm.

Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 2 990 tkr högre 2019 än under 2018. Större delen av den ökade kostnaden hänförs till ökad sophanteringskostnad. Här har varit stora taxehöjningar. Även taxehöjning avseende värme och el har påverkat.

Bolagets **drifnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 185 kr/kvm (184 kr/kvm).

Vi har under året påbörjat ett stort stamrenoveringsprojekt på Håstahöjden i Hudiksvall. Här har även byggts ett nytt värmeåtervinningssystem och en solcellsanläggning. En solfångaranläggning har installerats på Östanbräcksvägen i Hudiksvall.

Antal lägenheter



Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upplåning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 684 721 tkr (708 134 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 684 721 tkr (708 134 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 0,73% (0,65%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2019 är borgensavgiften 1 349 tkr (1 501 tkr).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 29 546 tkr (29 172 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 506 tkr (423 tkr).

Hudiksvalls kommun har även ansvar för framtida **pensionsutfästelser** till personalen med 6 186 tkr (6 179 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigos **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 691 tkr.

Hyresborrfallet uppgick till 3 532 tkr inklusive lämnade rabatter, en ökning med 222 tkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 47 876 tkr (48 136 tkr). Då är AB Hudiksvallsbostäders del av koncernkontot inräknat. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 23,2% (21,5%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 23 413 tkr.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 21 948 tkr (22 556 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 20 554 tkr (21 816 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	143 340 910
Årets vinst	20 553 673
Kronor	163 894 583

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 10,20 per aktie, totalt	204 000
i ny räkning överförs	163 690 583
Kronor	163 894 583

Femårsöversikt

(Belopp i tkr om ej annat anges)

Resultaträkning	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	306 942	300 367	292 791	287 752	280 880
Resultat före avskrivningar	56 296	56 201	32 623	47 759	69 240
Avskrivningar/Nedskrivningar	-29 595	-29 172	-26 906	-25 651	-24 706
Resultat efter avskrivningar	26 701	27 029	5 717	22 108	44 534
Finansiella intäkter	253	109	120	159	250
Finansiella kostnader	-5 006	-4 582	-4 815	-6 800	-9 769
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	21 948	22 556	1 022	15 467	35 015
Årets resultat	20 554	21 816	4 374	13 587	24 514

Balansräkning

Omsättningstillgångar	58 213	56 522	25 874	32 616	30 337
Fastigheter	937 651	930 084	868 554	813 288	808 209
Övriga anläggningstillgångar	10 588	12 692	77 627	27 682	13 349
Kortfristiga skulder	86 048	77 690	93 142	90 155	79 352
Långfristiga skulder inkl. avsättningar	684 210	704 558	679 332	583 559	584 012
Obeskattade reserver	10 984	12 098	16 143	20 541	22 471
Eget kapital	225 210	204 952	183 438	179 331	166 060

Fastigheter

Taxeringsvärde	1 470 139	1 240 732	1 220 515	1 218 610	1 140 417
Lägenhetsyta, tusental kvm	285 814	285 611	284 217	281 957	282 371
Lokalyta, tusental kvm ./.. Förråd	18 408	19 548	20 161	19 336	18 962
Förvaltade lägenheter, antal	4 427	4 425	4 404	4 361	4 352
Bruttoinvesteringar	37 158	25 987	133 930	47 556	76 025

Nyckeltal

Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,7	99,5	99,7	99,7	99,6
Vakansgrad lokaler, %	2,4	2,3	2,7	8,2	13,8
Direktavkastning, %	6,0	6,2	3,9	5,9	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,7	2,8	0,6	2,6	5,4
Avkastning på eget kapital, %	9,8	11,0	0,5	8,2	20,6
Räntetäckningsgrad, ggr	11,3	12,3	6,8	7,0	7,1
Skuldsättningsgrad, ggr	3	3,5	3,7	3,3	3,6
Soliditet, %	23,2	21,5	20,2	22,4	21,6
Medelantal anställda	90,0	86,0	88,0	87,0	87,0

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.

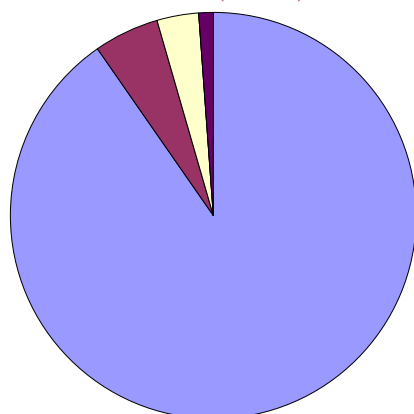
Resultaträkning

Verksamhetsåret 1/1-31/12 2019

(tkr)

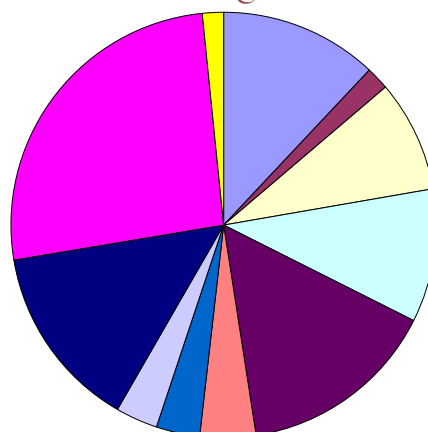
	Not.	2019	2018
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	306 942	300 367
Övriga förvaltningsintäkter		2 759	2 719
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		309 701	303 086
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3,4	-173 825	-167 915
Underhållskostnader		-74 954	-74 845
Fastighetsskatt	5	-4 626	-4 125
Avskrivningar och nedskrivningar		-29 595	-29 172
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-283 000	-276 057
Rörelseresultat	6-12	26 701	27 029
Resultat från värdepapper	2	2	2
Ränteintäkter	12	251	107
Räntekostnader		-5 006	-4 582
Resultat Efter Finansiella Poster		21 948	22 556
Bokslutsdispositioner	13	1 114	4 044
Skatt på årets resultat	14,15	-2 508	-4 784
ÅRETS RESULTAT		20 554	21 816

Fördelning intäkter 2019 (2018)



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

Fördelning kostnader 2019 (2018)



- Kapitalkostnader, 12% (12%)
- Övriga kostnader, 2% (2%)
- Administration, 8% (8%)
- Reparationer, 10% (10%)
- Värme, 15% (15%)
- Vatten, 4% (4%)
- Sopphantering, 3% (3%)
- EI, 3% (3%)
- Inre och yttre skötsel, 15% (15%)
- Underhåll, 26% (27%)
- Fastighetsskatt, 2% (1%)

Balansräkning

Per 31/12 2019

(tkr)

TILLGÅNGAR

	Not.	2019	2018
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,20	937 651	930 084
Inventarier, verktyg och installationer	16	3 507	2 702
IT/Bredband	16	1 106	2 153
Pågående nyanläggningar	17	5 137	5 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	467	467
Andra långfristiga fordringar	27	371	1 641
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa Anläggningstillgångar		948 239	942 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	19	487	456
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och kundfordringar		2 918	2 766
Övriga fordringar	21	53 011	52 424
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	22	1 769	867
Kassa, bank		28	9
Summa Omsättningstillgångar		58 213	56 522
SUMMA TILLGÅNGAR		1 006 452	999 298



Kulvertarbete Östanbräcksvägen, Hudiksvall

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not.	2019	2018
Bundet Eget Kapital			
Aktiekapital		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	28	10 034	10 408
Reservfond		31 281	31 281
Fritt Eget Kapital			
Balanserad vinst/förlust		143 341	121 447
Årets resultat		20 554	21 816
SUMMA EGET KAPITAL		225 210	204 952
Obeskattade Reserver			
Periodiseringsfonder		9 769	9 769
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 215	2 329
Avsättningar			
Avsättning för pensioner		6 186	6 179
Uppskjuten skatteskuld	15	16 353	13 845
Långfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	661 671	684 534
Kortfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 050	23 600
Leverantörskulder		26 815	17 001
Övriga kortfristiga skulder		1 922	1 845
Aktuella skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	34 261	35 244
Summa Kortfristiga Skulder		86 048	77 690
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 006 452	999 298



Drönbild Varvgatan 3, Hudiksvall

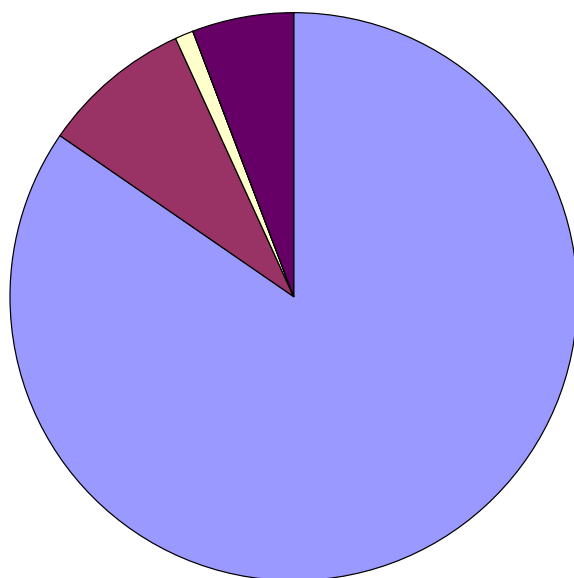
Eget kapital

Per 31/12-2019 (tkr)

Ingående balans

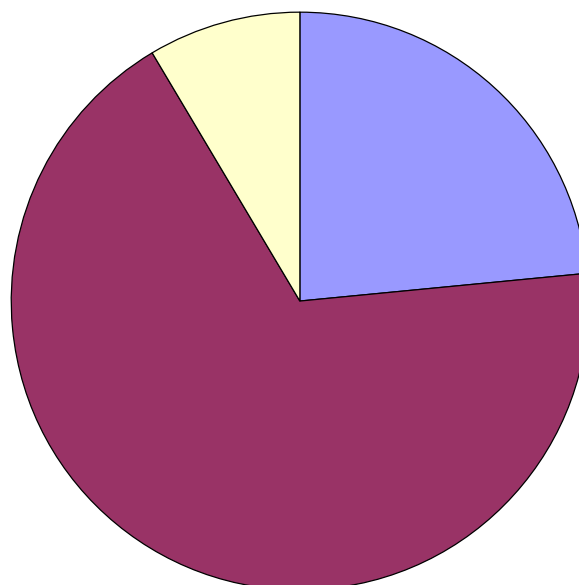
	Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt kapital	Summa eget kapital
2018-01-01	20 000	10 783	31 281	121 375	183 439
Förändring uppskrivningsfond		-374		374	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-302	-302
Årets Resultat 2018				21 816	21 816
Eget kapital	20 000	10 409	31 281	143 263	204 953
2018-12-31					
Förändring uppskrivningsfond		-374		374	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-296	-296
Årets Resultat 2019				20 554	20 554
Eget kapital	20 000	10 035	31 281	163 895	225 211
2019-12-31					

Tillgångar



- Byggnader 84%
- Mark 9%
- Övriga anläggningstillgångar 1%
- Likvida medel 0%
- Övriga omsättningstillgångar 6%

Skulder & eget kapital



- Eget kapital 23%
- Långfristiga skulder 68%
- Kortfristiga skulder 9%

Kassaflödesanalys

Direkt metod (tkr)

	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	309 684	300 319
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-244 833	-259 461
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	64 851	40 858
Erhållen ränta	251	107
Erhållna utdelningar	2	2
Erlagd ränta	-5 097	-4 428
Betald inkomstskatt	501	47
Kassaflöde från löpande verksamhet	60 508	36 586
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 158	-25 987
Sålda materiella anläggningstillgångar	251	25
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-134	-6
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 041	-25 968
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	45 000
Amortering av skuld	-23 413	-23 900
Utbetald utdelning	-296	-302
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 709	20 798
Årets kassaflöde	-242	31 416
Likvida medel vid årets början	48 147	16 731
Summa likvida medel vid årets slut	47 905	48 147

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



Tamms Kanalväg, Näsvisken.

Noter

(tkr)

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.



Gränderna, Iggesund

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

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

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

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

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

Fastighetsvärdering

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

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Varulager

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

Avsättningar

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

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättningar efter avslutad anställning:

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

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

Kassaflödesanalys

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

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



Sjöbodarna, Hudiksvall

Not 2 Uthyrning	2019	2018
Bostäder	282 907	276 784
Lokaler	16 477	16 344
Övrigt	11 090	10 549
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 415	-1 174
Lokaler	-391	-381
Övrigt	-792	-832
Avgår rabatter mm		
Bostäder	-934	-923
Summa	306 942	300 367

Not 3 Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	40 448	42 618
Reparationer	29 198	26 706
Taxebundna kostnader	31 023	28 349
Uppvärmning	43 622	43 308
Administration	24 471	21 411
Övriga driftskostnader	5 063	5 523
Summa	173 825	167 915

Hyresgästerna kan genom HLU - Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll - påverka underhållskostnaderna för målning och tapetsering.

Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 31 Mnr.

Not 4 Ersättning till revisorerna	2019	2018
Revision	178	209
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	14	13
Summa	192	222

Not 5 Fastighetsskatt

Under 2019 genomfördes en fastighetstaxering avseende hyreshus.

Not 6 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2019		2018	
Antal	Varav	Antal	Varav
Anställda	män	Anställda	män
90	59	86	56



Blockvägen, Hudiksvall

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2019		2018	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
36 601	15 250 (3 156 *)	34 932	13 841 (2 249 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser 95 tkr (-82 tkr) Vd och tidigare Vd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till Vd och tidigare Vd uppgår till 2 350 tkr (1 941 tkr).

Not 8 Sjukfrånvaro (avser hela året)

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	4%	5%
Långtidssjukfrånvaro	40%	47%
Sjukfrånvaro, män	2%	4%
Sjukfrånvaro, kvinnor	8%	6%
Anställda - 29 år	0%	0%
Anställda 30-49 år	4%	2%
Anställda 50 år -	5%	7%

Not 9 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2019		2018	
Styrelse , Vd	Övriga	Styrelse, Vd	Övriga anställda
1 525	35 076	1 375	33 557

Not 10 Könsfördelning inom företagsledningen

Styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2019 antal på balansdagen	2019 varav män	2018 antal på balansdagen	2018 varav män
Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter	18	56%	18	61%
VD och andra ledande befattningshavare	5	80%	5	80%

Not 11 Anställningsvillkor vd

Mellan verkställande direktören Nils-Erik Blomdahl och företaget finns anställningsavtal upprättat. Vid uppsägning från företagets sida är Vd berättigad till avgångsvederlag motsvarande två årslöner. Endera parten kan aktualisera att Vd skall lämna sin roll vid uppnådd 61 års ålder. I detta fall utbetalas särskild ålderspension enligt reglerna i PFA-Fastigo.

Not 12 Ränteintäkter

	2019	2018
Ränteintäkter från banker	140	1
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	111	106
Övriga ränteintäkter	0	0
Summa	251	107

Not 13 Bokslutsdispositioner	2019	2018
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 114	1 033
Återföring av periodiseringsfond	0	3 011
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Summa	1 114	4 044

Not 14 Skatt på årets resultat	2019	2018
Aktuell skatt för året	0	0
Uppskjuten skatt	2 508	4 784
Summa	2 508	4 784

Not 15 Uppskjuten skatt	2019	2018
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	-2 549	-1 873
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	41	-2 911
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-2 508	-4 784

Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	23 062	26 600
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	4 935	5 852
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	176	156
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte redovisas i resultatet	-1 637	-4 033
Skatteeffekt av temporära skillnader	-932	-206
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	7	10
Effekt av underskottsavdrag	-2 549	-1 779
Skatteeffekt av förändring i uppskjuten skatt	2 508	4 784
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	2 508	4 784

Skattesats

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolaget. Skattesatsen är 21,4 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	2 019	2 018
Nedskrivning, markanläggning	749	817
Nedskrivning, byggnader	1 633	869
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-19 515	-18 860
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	780	3 329
Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	-16 353	-13 845

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	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 208 211	1 139 661
Inköp/ombyggnader	26 106	-77
Omfört från pågående om- och nybyggnad	5 729	69 162
Nedskrivningar p g a rivning	-92	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 738	-535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 237 216	1 208 211
Ingående avskrivningar	-399 487	-376 642
Försäljning/utrangeringar	2 088	308
Nedskrivningar, p g a rivning	42	0
Årets avskrivningar	-23 312	-23 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 669	-399 487
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-8 280	-7 820
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	14 260	14 720
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Återföring pga försäljning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	800 807	793 444
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	86 256	86 256
Inköp	0	0
Försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 256	86 256
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	62 070	42 852
Inköp/ombyggnader	3 341	19 218
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 411	62 070
Ingående avskrivningar	-11 686	-8 753
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-3 137	-2 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 823	-11 686
Utgående planenligt restvärde	50 588	50 384
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	937 651	930 084

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Verkligt värde

Se not 1 värderingsprinciper

Byggnader och mark	2 950 000	2 710 760
Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	20 641	20 561
Inköp	2 574	1 117
Försäljningar/utrangeringar	-582	-1 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 633	20 641
Ingående avskrivningar	-17 939	-17 410
Försäljningar/utrangeringar	403	1 037
Årets avskrivningar	-1 590	-1 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 126	-17 939
Utgående planenligt restvärde	3 507	2 702
It-investeringar		
Ingående anskaffningsvärde	28 936	28 936
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 936	28 936
Ingående avskrivningar	-26 783	-25 724
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 047	-1 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 830	-26 783
Utgående planenligt restvärde	1 106	2 153

Not 17 Pågående om- och tillbyggnader

Ingående bokfört värde	5 729	69 162
Under året nedlagda kostnader	5 137	5 729
Omklassifisering	-5 729	-69 162
Utgående bokfört värde	5 137	5 729

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 2019-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 20 Taxeringsvärden för	2019	2018
Byggnader	1 166 934	1 006 238
Mark	303 205	234 494
S:a taxeringsvärden	1 470 139	1 240 732
Not 21 Övriga fordringar	2019	2018
I summan ingår:		
Fordran skattekonto	43	46
Skattefordran	3 595	4 096
Övriga kortfristiga fordringar	93	146
Fordran kommunen	1 404	
Koncernkonto	47 876	48 136
Summa	53 011	52 424
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
I summan ingår:		
Upplupna intäkter	175	54
Övriga förutbetalda kostnader	219	349
Periodiseringskonto leverantörer	1 375	464
Summa	1 769	867
Not 23 Skulder till kreditinstitut	2019	2018
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	661 671	684 534
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	661 671	684 534
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
I summan ingår:		
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 712	4 314
Utgiftsräntor	1 701	1 809
Förskottsbetalda hyror	18 719	18 569
Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	742	530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 387	10 022
Summa	34 261	35 244
Not 25 Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	563	563
Not 26 Eventualförpliktelser	2019	2018
Garantifond, Fastigo	691	671
Not 27 Finansiella anläggningstillgångar	2019	2018
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 641	1 635
Tillkommande fordringar	134	6
Amorteringar, avgående fordringar	-1 404	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	371	1 641

Not 28 Uppskrivningsfond	2019	2018
Ingående saldo	10 408	10 782
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-374	-374
Utgående saldo	10 034	10 408

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	143 340 910
Årets vinst	20 553 673
Kronor	163 894 583

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 10,20 per aktie, totalt	204 000
i ny räkning överförs	163 690 583
Kronor	163 894 583

Hudiksvall den 20 mars 2020



Anna-Carin Keisu
ordförande



Bo Nilsson



Lena Hallqvist



Kerstin Karlsson
vice ordförande



Jan-Olov Stål



Jan-Erik Jonsson



Jörgen Bengtson
2:e vice ordförande



Charliene Kiffer Goude



Stefan Nordin



Nils-Erik Blomdahl
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Hudiksvallsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Hudiksvall den 26 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2019

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

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

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 revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Vi har för 2019 särskilt granskat om AB Hudiksvallsbostäders hantering av allmänna handlingar är ändamålsenlig och i linje med lagstiftningens krav. Den sammanfattande bedömningen är att AB Hudiksvallsbostäders hantering av allmänna handlingar delvis är ändamålsenlig och i linje med lagstiftningens krav. Bolaget har upprättade rutiner för diarieföring och utlämnande av allmänna handlingar men saknar bland annat korrekt arkivbeskrivning och arkivförteckning för att uppfylla arkivlagen § 6.

För bedömningar och rekommendationer så hänvisas till lekmannarevisionens granskningsredogörelse.

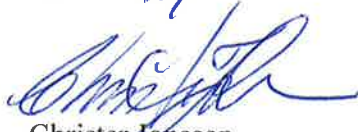
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Vi åberopar bifogade redogörelse och rapporter:

- Granskningsredogörelse: Lekmannarevision 2019 AB Hudiksvallsbostäder

2020-03-24



Christer Jonsson
Lekmannarevisor
Hudiksvalls kommun



Lennart Almstedt
Lekmannarevisor
Hudiksvalls kommun

Bilagor:

Till granskningsrapporten hör bilagorna

- Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse

Fastighetsinnehav den 31 december 2019

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.18-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv Bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	25 991 862	6 655 111	19 336 751	78 962 000	57 954 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	517 928	745 087	8 124 000	6 021 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 961	2 026 101	7 778 860	14 153 000	11 255 000
1032	Kronboden 1	1978	17 408 471	5 610 371	11 798 100	24 198 000	17 371 000
1041	Jakobsberg 8:1	1957	28 498 043	9 957 418	18 540 625	62 805 000	47 739 000
1042	Jakobsberg 8:2	1964	20 475 902	4 453 172	16 022 730	44 664 000	34 477 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 629 929	2 038 120	4 591 809	16 468 000	12 400 000
1052	Springkällan 1	1978	15 503 039	4 545 178	10 957 861	23 079 000	17 412 000
1061	Åvik 20:11	1963	11 650 639	2 561 678	9 088 961	20 635 000	15 643 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	1 226 080	2 380 726	16 924 000	13 080 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	388 839	530 702	6 702 000	4 966 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 610 253	4 565 318	31 323 000	23 561 000
1111	Håsta 12:1	1970	60 560 236	16 200 168	44 360 068	104 198 000	83 494 000
1123	Östanbräck 43:1	1972	13 111 480	5 310 881	7 800 599	32 221 000	25 530 000
1123	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	825 712	1 794 034		
1124	Östanbräck 47:1	1972	13 101 175	3 028 637	10 072 538	37 169 000	29 272 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	590 188	806 661	3 856 000	3 139 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	33 974 526	13 499 285	20 475 241	78 058 000	62 335 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 900 602	22 315 783	30 584 819	72 968 000	59 426 000
1141	Håsta 2:41	1971	119 159 832	22 119 896	97 039 936	149 268 000	118 504 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	4 589 279	5 783 052	30 267 000	22 390 000
1161	Kopparslagaren 8	1986	8 152 316	3 620 287	4 532 029	12 105 000	9 594 000
1162	Brunnen 1	1986	4 585 678	2 039 028	2 546 650	6 538 000	5 200 000
1171/1172	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	88 077 403	36 752 227	51 325 176	60 400 000	50 000 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	5 812 647	7 029 520	10 376 000	7 873 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 949 841	7 204 370		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	46 891 368	48 666 157	57 271 000	44 200 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	10 739 653	13 006 497	17 309 000	13 800 000
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	25 576 183	2 602 785	22 973 398	10 909 000	9 400 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 926 560	2 331 926	4 081 000	3 172 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	220 097	1 187 172		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		
1271	Snusfabriken 5	2015	30 524 856	3 074 988	27 449 868	13 657 000	11 800 000
1311	Varvet 5:1	1919	6 135 774	1 847 661	4 288 113	5 526 000	4 236 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	2 306 920	5 376 433	11 196 000	9 142 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	2 044 453	2 772 645	7 252 000	5 577 000
1531	Helenedal 6:13	1950	4 723 866	1 465 801	3 258 065	8 429 000	6 188 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	2 010 181	2 542 549	5 532 000	4 243 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	2 270 591	3 029 694	3 545 000	2 867 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	2 181 928	2 885 667	6 163 000	4 645 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	163 575	225 669	918 000	804 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 679 225	2 332 165		
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	2 423 475	11 628 786		

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.18-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
2012	Iggesund 14:52	2018	37 130 264	1 984 545	35 145 719	23 604 000	22 800 000
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	6 873 379	10 413 646	5 613 000	4 755 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	3 805 896	20 036 519	6 621 000	6 000 000
2015	Iggesund 14:99, mark		132 843		132 843	678 000	
2016	Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021	Iggesund 14:300	1963	23 858 909	6 944 359	16 914 550	9 729 000	7 245 000
2032	Iggesund 14:100	1965	11 415 783	1 675 179	9 740 604	6 121 000	4 987 000
2031	Iggesund 14:95	1964	14 996 035	2 631 085	12 364 950	8 785 000	7 272 000
2041	Iggesund 14:103	1966	7 959 473	2 849 397	5 110 076	8 035 000	6 127 000
2042	Iggesund 14:104, mark		883 055	499 547	383 508	1 372 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	1 498 444	2 421 086	7 294 000	5 917 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 829 392	912 120	1 917 272	7 355 000	5 977 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	777 189	1 313 346	4 602 000	3 768 000
2046	Iggesund 14:109	1971	3 699 917	1 185 617	2 514 300	2 900 000	2 372 000
2051	Iggesund 14:139	1976	13 065 380	5 462 107	7 603 273	18 314 000	15 000 000
2071	Fegärde 1:64	1955,1990	10 516 138	5 264 228	5 251 910	5 380 000	4 711 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	199 999	372 899	397 000	349 000
2531	Oppänge 2:1, mark	1963	23 784		23 784	145 000	
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	58 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	2017,2019	9 421 110	547 225	8 873 885	3 070 000	2 386 000
2571	Oppänge 1:123	1976	103 395	45 599	57 796	297 000	194 000
2572	Oppänge 1:124	1976	103 396	45 599	57 797	294 000	194 000
2573	Oppänge 1:125	1976	103 396	45 598	57 798	294 000	194 000
2574	Oppänge 1:126	1976	103 396	45 598	57 798	294 000	194 000
2575	Oppänge 1:127	1976	103 396	45 598	57 798	295 000	194 000
2576	Oppänge 1:128	1976	103 396	45 598	57 798	297 000	194 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	7 191 941	1 391 460	5 800 481	5 136 000	4 284 000
3012	Forsa-Lund 15:3	1962	7 864 075	1 377 572	6 486 503	4 998 000	4 230 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	7 448 765	1 571 791	5 876 974	7 348 000	6 132 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 445 702	8 237 982	11 207 720	12 189 000	10 231 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	2 213 386	2 817 466	3 435 000	2 975 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	2 110 035	2 533 788	1 651 000	1 445 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	298 088	433 232	1 872 000	1 517 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	7 916 360	8 538 614	5 196 000	4 529 000
3053/3055	Forsa-Lund 1:58, 1:92	1992	254 846	113 289	141 557	1 632 000	1 399 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	4 667 831	5 661 658	3 523 000	3 017 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	6 245 780	8 376 509	5 465 000	4 856 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	1 136 841	1 532 734	2 660 000	2 298 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	972 615	1 688 571	3 680 000	3 179 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsvisken			1 641 601	482 281	1 159 320	
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	715 347	1 231 522	3 273 000	2 832 000
3122	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	929 950	1 708 894	3 190 000	2 749 000
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	19 151 275	8 343 179	10 808 096	10 828 000	9 253 000
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	4 169 540	1 887 668	2 281 872	2 174 000	1 935 000
3531	Hålsjö 2:51	1988	3 764 535	1 519 309	2 245 226	1 236 000	1 050 000
3541	Övernäs 2:72	2017	23 014 176	1 677 350	21 336 826	6 193 000	5 800 000
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	194 726	288 884	1 542 000	1 266 000
4011	Ede 5:62	1963	4 823 482	1 845 235	2 978 247	4 233 000	3 493 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.18-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
4017	Ede 50:1	1967	921 476	313 520	607 956	1 578 000	1 272 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	476 014	811 484	3 725 000	2 996 000
4013	Ede 42:6	2017	29 961 405	1 716 610	28 244 795	7 786 000	7 200 000
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	754 330	1 467 853	5 745 000	4 626 000
4016	Ede 5:47	1967	468 741	182 657	286 084	1 459 000	1 180 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	1 192 235	1 798 732	6 965 000	5 622 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	3 069 244	4 914 061	14 913 000	12 108 000
4031	Ede 5:7	1972	9 437 082	3 650 708	5 786 374	16 156 000	13 347 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 923 106	8 059 195	9 863 911	17 614 000	14 679 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 959 257	3 819 488	3 902 000	3 370 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	12 537 345	15 086 616	13 063 000	11 184 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	10 411 179	12 649 762	9 844 000	8 500 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	1 372 305	2 645 520	1 952 000	1 707 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	435 405	1 227 753	1 339 000	1 120 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 799 225	3 568 245	3 235 000	2 674 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 782 897	2 379 971	3 978 000	3 130 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	2 109 417	2 272 341	2 269 000	1 949 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	2 314 275	2 214 864	2 417 000	2 060 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	2 705 010	2 213 917	2 720 000	2 369 000
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8	1990	5 723 049	5 069 863	653 186	712 000	608 000
5541	Friggesund 1:30, mark		153 987	103 848	50 139	148 000	
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	438 007	173 926	264 081	990 000	870 000
7201	Köpmannen 6	1953	6 596 918	2 253 867	4 343 051	10 244 000	6 353 000
7211	Köpmannen 7	1960	43 752 811	11 465 129	32 287 682	26 838 000	20 000 000
SUMMA			1 381 883 967	444 232 811	937 651 156	1 470 139 000	1 166 934 000



Vårsvägen, Hudiksvall

Hyresobjektens antal och ytor

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	Garage		S:a lokalyta		Bilplatser	
											Varm	Kall	M mv	U mv		
1011	Fridhem 18:1 (Vallvägen)	1952	173	44	58	63	7	1	10616	50	12		1034		103	41
1021	Milstolpen 6	1954	15	3	3	6	3		1036	2			136			
1031	Kronboden 8	1955	20	1	10	4	3	2	1480	8			298			42
1032	Kronboden 1	1978	29	3	9	7	10		2173	10	64		808			
1041	Jakobsberg 8:1	1957	131	30	61	31	3	6	7850	13	16		325		24	28
1042	Jakobsberg 8:2	1964	84		42	42			5544	10			224		69	38
1051	Skutskepparen 1	1959	30	5	7	14	4		2016	6	2		213			
1052	Springkällan 1	1978	36		11	10	15		2954	14	65		165		8	
1061	Åvik 20:11 (Hyllaren)	1963	47	17	18	12			2648	2	6		33		12	15
1071	Temperance 6	1963	34	5	12	12	5		2311	5	9		73		17	
1091	Tullen 6	1967	12			12			912	1	3		20		5	
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6		4102	9	35		110			
1111	Håsta 12:1 (Håstahöjden)	1970	309	30	78	185	15	1	22609	28	88		574		106	126
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12				766						8	7
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264		169	50	45		16657	5			114		80	79
1123	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	11			594		38	9
1124	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2	77		118		45	32
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13		14410	11	84		203		60	56
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	461	74	131	227	25	4	32694	51	170		897		96	116
1151	Munter 1	1978	53		24	24	3	2	3844	10	32		513			
1161	Kopparslagaren 8	1986	22		12	8	2		1400	7	8		83			
1162	Brunnen 1	1986	12		6	6			788	1			2			
1171	Kristineberg 5:3	1989	92	3	57	19	13		6224						48	29
1172	Kristineberg 5:4 (Solbågen)	1989	79	2	47	19	10	1	5423	1	47					
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	18	4	7	6	1		1261	2			109		11	
1191	Fridhem 26:1	1992								1			647			
1201	Tullen 8, (Stallet)	1992	89	32	28	25	4		5671	16	35		1657			54
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	13	7	2	4			805						9	
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426						6	
1251	Bönhuset 4									1			294			

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M	U	
	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	10
1521	Hattmakaren 8	1948	19	14	5				767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	29	24	5				1095	2	76			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42			8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12				658	6	98			11	2	
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75					
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320							
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981								1	119			6	3	
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	8	1974					
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	21		12	8	1		1412	17	2195			34	11	
	IGGESUND															
2012	Iggesund 14:52	2018	12		6	6			794							
2014	Iggesund 14:67	2013	16		8	8			1058						16	
2015	Iggesund 14:99															
2016	Iggesund 14:299	2018													18	9
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	41	12	5	18	6		2742	13	1296			12	24	
2031	Iggesund 14:95 (Skolgatan)	1964	55	14	25	16			3174	6	111		10	16	18	
2032	Iggesund 14:100 "	1965	38	10	20	8			2148	4	109		8	13	22	
2041	Iggesund 14:103 (Rubingränd)	1966	47	15	23	8	1		2877	3	193		4	17	16	
2042	Iggesund 14:104 (Stengatan)	1969	0											20		
2043	Iggesund 14:111 (Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2		2756	4	209			30		
2044	Iggesund 14:107 (Safirgränd)	1968	45	13	25	4	3		2757	3	249			1		
2045	Iggesund 14:110 (Safirgränd)	1970	28	8	16	4			1668	2	120					
2046	Iggesund 14:109 (Safirgränd)	1971	15	4	5	3	2	1	1058	2	124			22	20	
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	106	28	46	27	5		6666				28	38	32	
	NJUTÅNGER															
2071	Fegärde 1:64	1990	34	3	28	3			1959	2	78			7	14	5
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4	4					156							
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969/2017	8		6	2			390	1	46				7	
2571-2	Oppänge 1:123-1:128	1976	6		6				372							

Omr	Fastighet FORSA	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage Varm Kall	Bilplatser M mv U mv
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			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 (Ingarlid)	1963	18	8	10				935	2	13		19 5
3111	Byberg 3:58	1965	22	12	10				1267	2	9		19 3
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälensväg)	1970	18	3	12	3			1140				34 3
3122	Forsa-Hamre 4:54 (Mälensväg)	1968	18	3	12	3			1140				
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	23	4	14	4	1		1320	1	7		
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	12		9	3			685			19	12
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1988	8		4	4			542	0	0		9
3541	Övernäs 2:72	2017	9		5	4			475				8
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6		6				408			6	
BJURÅKER													
5021	Friggesund 1:32	1970	24		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-Ångebo 4:8 (Svågagården)	1990	6		5	1			371	1	819		
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6		6				408			6	

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage Varm Kall	Bilplatser M mv U mv
DELSBO													
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12			1694	6	107		11
4012	Ede 42:5	1966	22	8	4	4	6		1351	11	322		16
4013	Ede 42:6	2017	18		8	10			1202				15
4014	Ede 46:1	1964	36	8	16	12			2113	13	419	3	13
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	18	488		41
4016	Ede 5:47	1967	10	4	4	2			556	2	55	3	6
4017	Ede 50:1	1967	10	4	4	2			556	4	129		6
4021	Ede 7:25	1970	92	24	36	28	4		5809	18	538		52
4031	Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	4		5868	68	1069	20	28
4041	Sunnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	92	7	48	32	4	1	6401	29	257	49	25
4051	Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20		13	7			1217			14	4
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	55		39	15		1	3769	0	0	28	36
4081	Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8		8				563				8
4521	Ede 5:69	1957	4	1	1	1	1	1	343	2	282	2	8
DELSUMMA													
Särskilt boende för äldre m.fl													
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5					202				
1211	Helendedal 6:14	1991	24	24					1080	1	1433		12
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	7	2	5				458				
2011	Iggesund 14:51	2013	6		6				297	1	292		6
2012	Iggesund 14:52	2018	12		6	6			794				
2013	Iggesund 14:54 (Tryggebo)	1993	33	24	9				1213	1	516		16
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	5		5				279	2	465		
3131	Forsa:Hamre 26:28(Rosenborg)	1984	20	4	16				1104	1	1007		
3541	Övernäs 2:72	2017	9		5	4			475				
4061	Sunnansjö 9:12	1988&90	5		5				252	1	149		
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	38	19	19				1985	19	646		8
SUMMA													
			4427	777	1943	1416	256	35	285814	619	26607	318	986
Därav													
	* Källarförråd mm									486	8230		
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									26	1713		
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									60	4728		
SUMMA													
										572	14671		

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