



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 kommenterar

Hyresrätten behövs definitivt i framtiden. Blandade upplåtelseformer i nyproducerade bostadsområden är mycket viktig. Likväl som att ge våra nyanlända svenskar en chans till naturlig integration genom fördelning av lägenheter inom hela vårt bestånd.

En nyproducerad lägenhet blir för många alltför kostsamt. För att alla ska kunna hyra inom allmännyttan har Hudiksvallsbostäder under många år tillämpat differentierad hyressättning. Det innebär att en lägenhets hyressättning påverkas av ort, miljö, service och bostadens kvalitéer. Vilket ger oss en spridning av hyresnivåer på ett efterfrågat sätt samtidigt som vi ger den enskilde hyresgästen möjlighet att välja utifrån boendekostnad.

Alla som bor och verkar i Hudiksvalls kommun ska nu börja sortera ut matavfall ur soporna. Det innebär en hel del förändringar i våra bostadsområdets sophantering, men ställer även höga krav på information till våra hyresgäster.

En befolkningskategori som kommer att öka många år framöver är de äldre. För att förlänga boendet i hemmet är det viktigt att vi kan producera lämpliga lägenheter där man kan leva bekvämt och bekymmersfritt. Ett sätt att bemöta denna kundgrupps behov är att skapa bra seniorboenden, även kallat trygghetsboenden, med närhet till socialt umgänge, samhällsservice och meningsfulla aktiviteter. I Iggesund har Hudiksvallsbostäder idag ett populärt seniorboende, +65, nära servicehuset och centrum. I Delsbo bygger vi just nu 18 lägenheter nära centrum och servicehus för +65. Hudiksvalls stad behöver många nya seniorlägenheter vilket vi är beredda att bygga så fort lämplig mark kan upplåtas.

Även om jag personligen gillar snö så kan jag inte annat än vara nöjd över den milda och snöfattiga vinter vi haft. Flera nyproduktioner var tänkta att starta under 2016, men blev av olika anledningar något fördröjda. Med fyra nyproduktionsprojekt igång får man faktiskt vara tacksam för det väder vi haft i år. Totalt sett producerar Hudiksvallsbostäder 73 nya lägenheter under 2017!

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

Nils-Erik Blomdahl

VD

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2016-01-01 – 2016-12-31. Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2016 års verksamhet.

Företaget

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

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja i första hand kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler. Bolaget har sitt säte i Hudiksvall.

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

Styrelse revisorer

Arbetstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets
Elisabeth Löfgren, Fastighets
Åsa Persson, Vision
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.



Hudiksvall

Organisation

Bolagets centrala verksamhet med stabsfunktionerna ekonomi och administration finns samlad på huvudkontoret i Hudiksvall. Här finns också fordons- och måleriverkstad samt reparationsgrupp. Fastighetsförvaltningen är organiserad i två förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar ca 200 lägenheter för vilket en 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 27 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 64 respektive 23 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

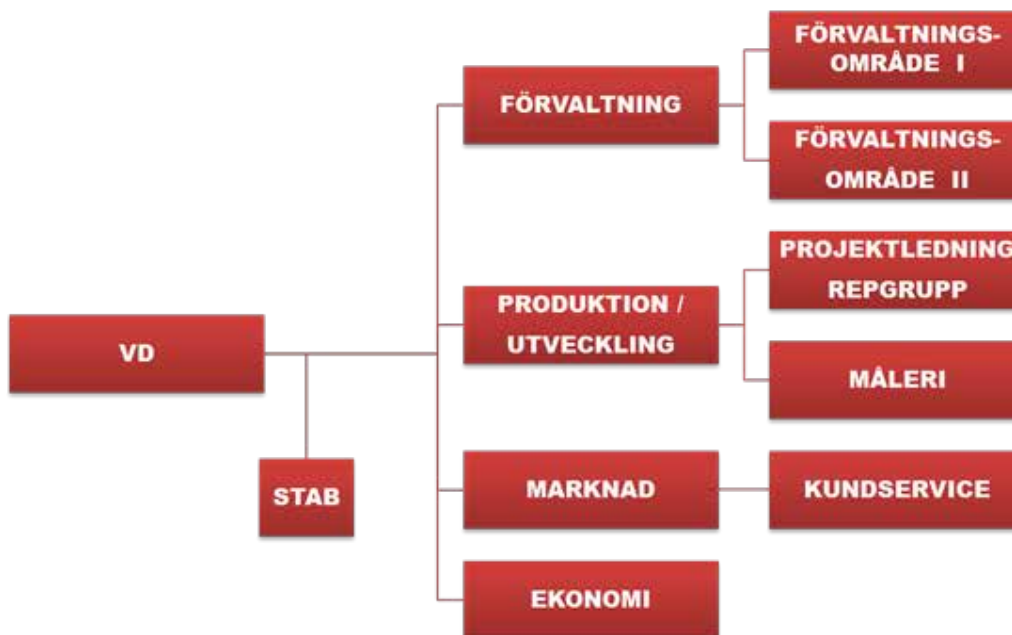
Den 31 december 2016 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 361 (4 352) bostadslägenheter och 153 (159) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 281 957 kvm (282 371 kvm). Lokalytan var 19 336 kvm (18 962 kvm).

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



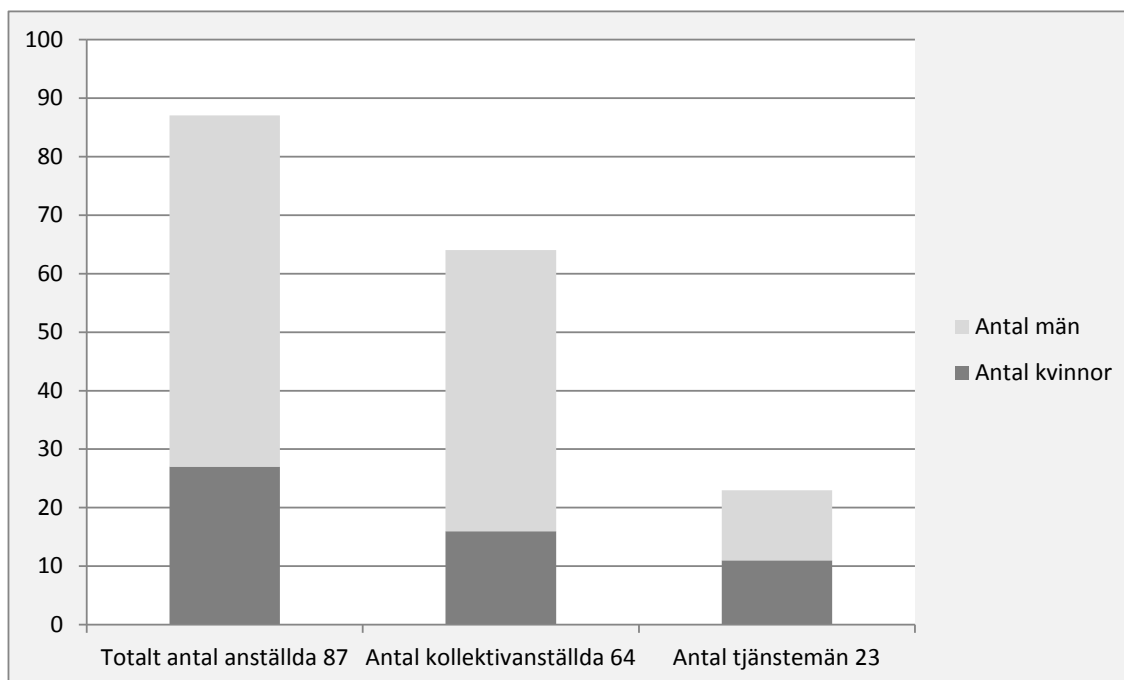
Friggesund

Organisation



Personalfakta

Personalfakta
 Antalanställda 87
 Andel män 69%
 Andel kvinnor 31%
 Personalomsättning 4,6%
 Sjukfrånvaro 5,3%



Hyror

I november 2016 gjordes överenskommelse om hyror för 2017. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 0,65 % generellt för alla lägenheter. Dessutom höjdes hyrorna för garage, carport och motorvärmare.

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

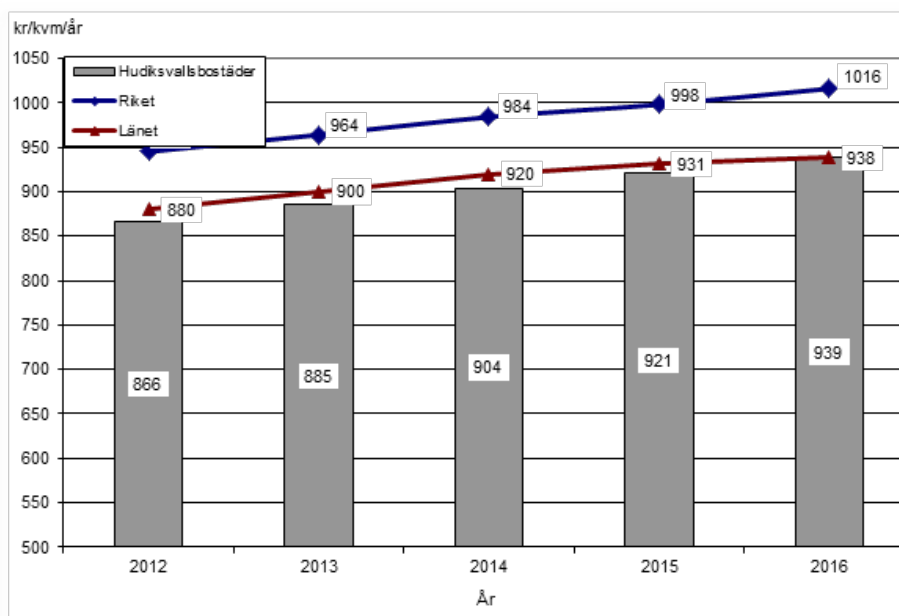
Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 939 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 1016 kr/kvm och länsgenomsnittet som var 938 kr/kvm.

Uthyrning och omflyttningar

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 350 stycken av totalt 4 361 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99,7 procent.

Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 753 st vilket motsvarar ca 17%.

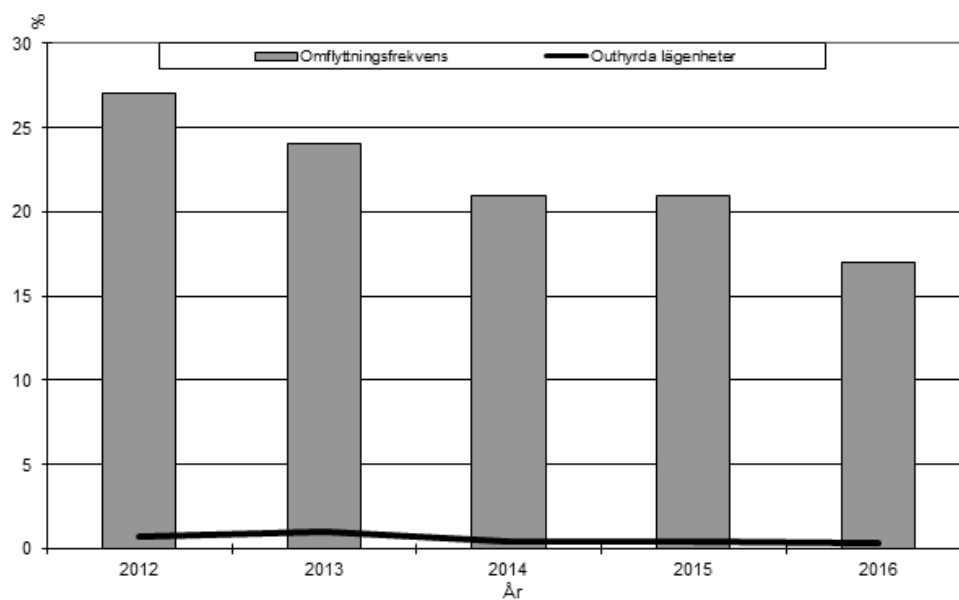
Hyresnivåer





Forsa

Omflyttning och outhyrt



Förvaltning

Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 6 872 tkr under året från 280 880 tkr till 287 752 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 242 083 tkr (213 563 tkr).

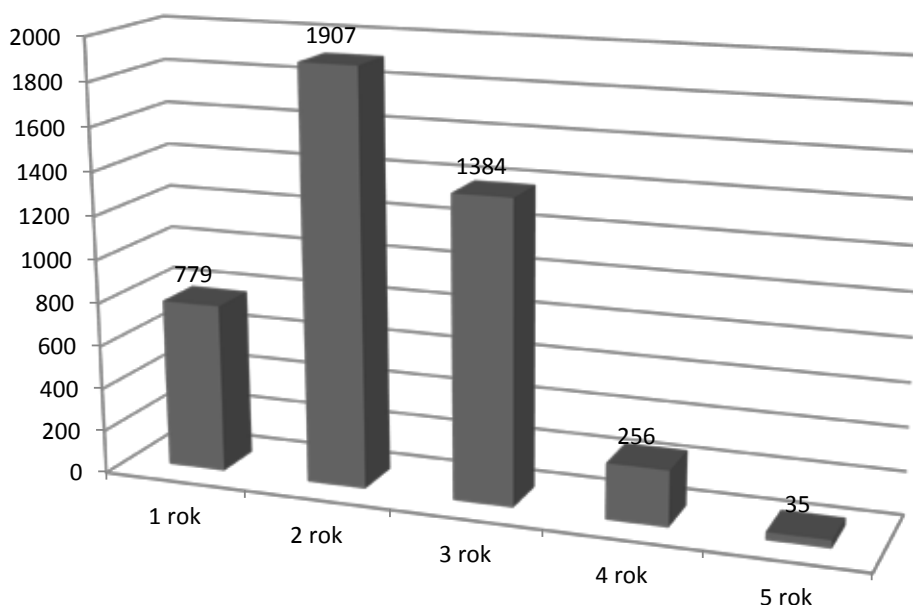
Underhållet har ökat jämfört med tidigare år från 188 kr/kvm till 279 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 15,3 mnkr, 50,6 kr/kvm.

Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 3 763 tkr högre 2016 än under 2015. De första tre månaderna 2016 var mycket kallare än samma period 2015. Så högre kostnad för el och värme är den främsta orsaken till denna ökning.

Bolagets **drifnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 158 kr/kvm (230 kr/kvm).

Vad avser fastighetsinvesteringarna har vi tillskapat 3 st lägenheter av före detta lokalytor i kvarteret Köpmannen på Stationsgatan i Hudiksvall. Vi har även genomfört stamrenoveringar på Backavägen i Forsa och framför allt fortsatt vårt stora stambytesprojekt som kommer att löpa över ett antal år på Håstaskogen i Hudiksvall. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragning och ytskikt.

Antal lägenheter



Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upp-låning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 590 384 tkr (592 889 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 590 383 tkr (592 889 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 1,16% (1,64%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2016 är borgensavgiften 1 465 tkr (1 333 tkr).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, for-don och inventarier uppgick till 25 651 tkr (24 592 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 114 tkr (202 tkr).

Hudiksvalls kommun har även ansvar för framtida **pensionsutfästelser** till personalen med 6 961 tkr (7 615 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

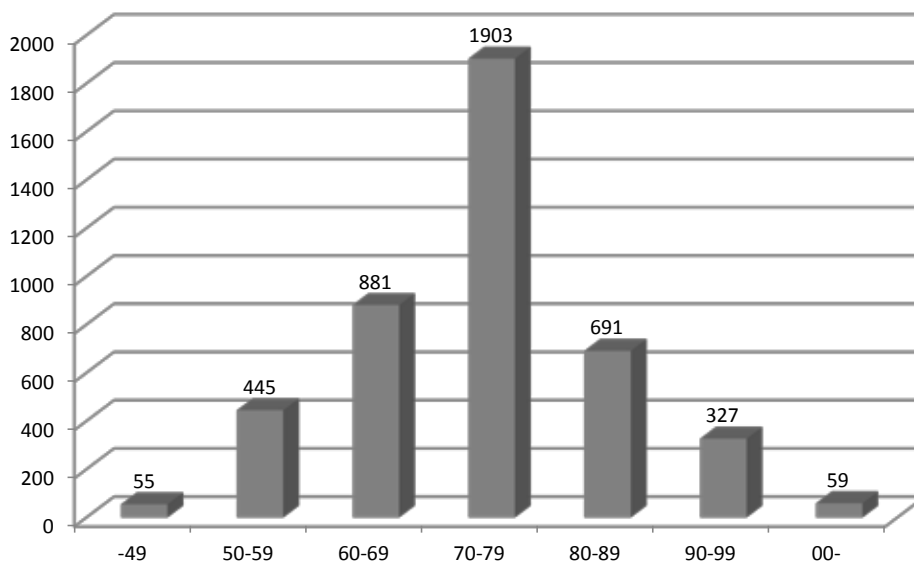
Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigos **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 643 tkr.

Hyresborrfallet uppgick till 4 287 tkr inklusive lämnade rabatter, en minskning med 3 046 tkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 24 442 tkr (24 281 tkr). Då är AB Hudiksvallsbostäders del av koncernkontot inräknat. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 22,4% (21,6%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 22 505 tkr. Nyupplåning av 20 000 tkr har skett under året.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 15 467 tkr (35 015 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 13 587 tkr (24 514 tkr).

Byggnadsår



Femårsöversikt

(Belopp i tkr om ej annat anges)

Resultaträkning	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	287 752	280 880	274 939	269 259	263 014
Resultat före avskrivningar	47 759	69 240	63 416	47 625	49 035
Avskrivningar/Nedskrivningar	-25 651	-24 706	-23 509	-22 587	-21 097
Resultat efter avskrivningar	22 108	44 534	39 907	25 038	27 938
Finansiella intäkter	159	250	402	499	635
Finansiella kostnader	-6 800	-9 769	-13 833	-16 631	-18 620
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	15 467	35 015	26 476	8 906	9 953
Årets resultat	13 587	24 514	17 006	10 387	6 194

Balansräkning

Omsättningstillgångar	32 616	30 337	27 755	18 721	27 905
Fastigheter	813 288	808 209	760 572	724 465	673 563
Övriga anläggningstillgångar	27 682	13 349	22 217	18 312	55 055
Kortfristiga skulder	90 155	79 352	73 193	79 962	85 211
Långfristiga skulder	583 559	584 012	575 959	541 694	536 822
Obeskattade reserver	20 541	22 471	19 321	14 175	18 706
Eget kapital	179 331	166 060	142 071	125 667	115 784

Fastigheter

Taxeringsvärde	1 218 610	1 140 417	1 129 413	1 136 646	1 033 684
Lägenhetsyta, tusental kvm	281 957	282 371	283 151	283 242	281 165
Lokalyta, tusental kvm ./.. Förråd	19 336	18 962	18 607	19 075	20 353
Förvaltade lägenheter, antal	4 361	4 352	4 372	4 378	4 350
Bruttoinvesteringar	47 556	76 025	72 897	80 942	47 250

Nyckeltal

Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,7	99,6	99,6	99,0	99,1
Vakansgrad lokaler, %	8,2	13,8	13,4	18,4	11,9
Direktavkastning, %	5,9	8,8	8,5	6,8	7,2
Avkastning på totalt kapital, %	2,6	5,4	5,1	3,4	3,8
Avkastning på eget kapital, %	8,2	20,6	18,0	6,7	7,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	7,1	4,6	2,9	2,7
Skuldsättningsgrad, ggr	3,3	3,6	4,1	4,4	4,8
Soliditet, %	22,4	21,6	19,4	17,9	17,1
Medelantal anställda	87,0	87,0	88,0	84,0	82,0

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.

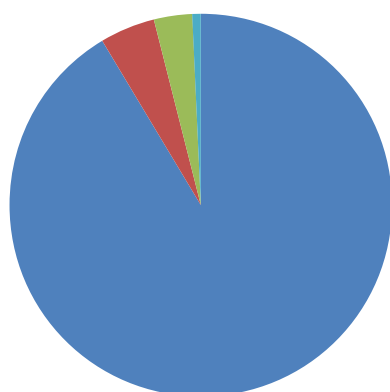
Resultaträkning

Verksamhetsåret 1/1-31/12 2016

(tkr)

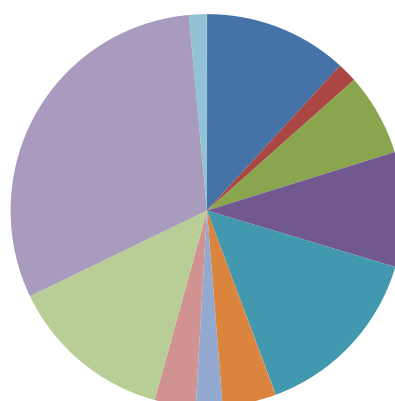
	Not.	2016	2015
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	287 752	280 880
Övriga förvaltningsintäkter		2 090	1 923
Summa Nettoomsättning		289 842	282 803
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-153 774	-153 239
Underhållskostnader		-84 238	-56 485
Fastighetsskatt	5	-4 071	-3 839
Avskrivningar och nedskrivningar		-25 651	-24 706
Summa Fastighetskostnader		-267 734	-238 269
Rörelseresultat	6-12	22 108	44 534
Resultat från värdepapper		2	2
Ränteintäkter	12	157	248
Räntekostnader		-6 800	-9 769
Resultat Efter Finansiella Poster		15 467	35 015
Bokslutsdispositioner	13	1 930	-3 150
Skatt på årets resultat	14,15	-3 810	-7 351
Årets Resultat		13 587	24 514

Fördelning intäkter 2016 (2015)



- Hyror, bostadslägenheter, 91% (92%)
- Hyror, lokaler, 5% (4%)
- Övriga hyror, 3% (3%)
- Räntebidrag, 0% (0%)
- Övriga intäkter, 1% (1%)

Fördelning kostnader 2016 (2015)



- Kapitalkostnader, 12% (14%)
- Övriga kostnader, 2% (3%)
- Administration, 7% (8%)
- Reparationer, 9% (10%)
- Värme, 15% (15%)
- Vatten, 4% (5%)
- Sopphantering, 2% (2%)
- El, 3% (4%)
- Inre och yttre skötsel, 14% (15%)
- Underhåll, 31% (23%)
- Fastighetsskatt, 1% (2%)

Balansräkning

Per 31/12 2016

(tkr)

TILLGÅNGAR

	Not.	2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,20	813 288	808 209
Inventarier, verktyg och installationer	16	3 682	4 635
IT/Bredband	16	4 214	5 230
Pågående nyanläggningar	17	17 684	1 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	467	467
Andra långfristiga fordringar	27	1 635	1 625
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa Anläggningstillgångar		840 970	821 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	19	566	493
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och kundfordringar		2 155	1 781
Övriga fordringar	21	28 021	26 123
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	22	1 865	1 938
Kassa, bank		9	2
Summa Omsättningstillgångar		32 616	30 337
SUMMA TILLGÅNGAR		873 586	851 895



Hudiksvall

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not.	2016	2015
Bundet Eget Kapital			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	28	11 155	11 483
Reservfond		31 281	31 281
Fritt Eget Kapital			
Balanserad vinst/förlust		103 308	78 782
Årets resultat		13 587	24 514
SUMMA EGET KAPITAL		179 331	166 060
Obeskattade Reserver			
Periodiseringsfonder		16 218	17 125
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		4 323	5 346
Avsättningar			
Avsättning för pensioner		6 961	7 615
Uppskjuten skatteskuld	15	8 014	4 958
Långfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	568 584	571 439
Kortfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 800	21 450
Leverantörsskulder		29 992	18 524
Övriga kortfristiga skulder		1 609	2 781
Aktuella skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	36 754	36 597
Summa Kortfristiga Skulder		90 155	79 352
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		873 586	851 895



Hudiksvall

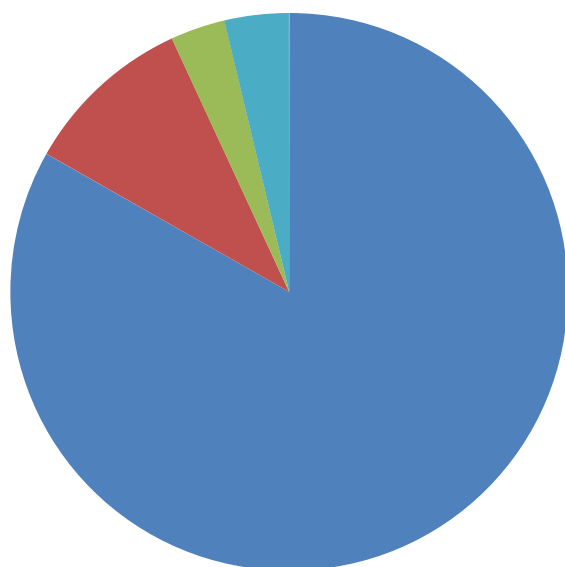
Eget kapital

Per 31/12-2016 (tkr)

Ingående balans

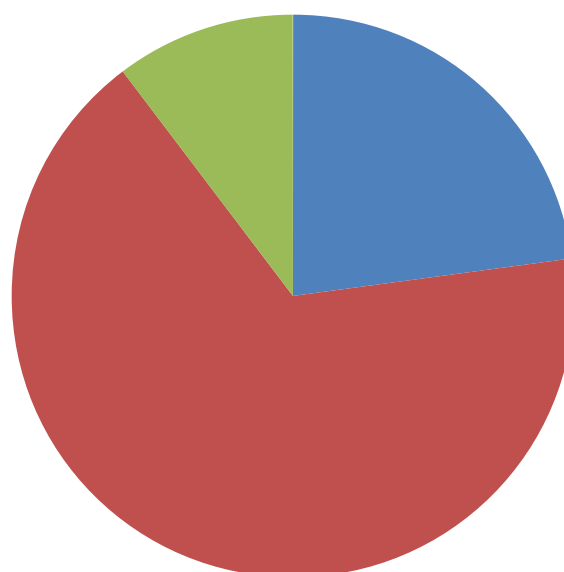
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt kapital	Summa eget kapital
2015-01-01	20 000	11 813	31 281	78 978	142 072
Förändring uppskrivningsfond		-328		328	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-524	-524
Årets Resultat 2015				24 514	24 514
Eget kapital	20 000	11 485	31 281	103 296	166 062
2015-12-31					
Förändring uppskrivningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stämmobeslut				-316	-316
Årets Resultat 2016				13 587	13 587
Eget kapital	20 000	11 157	31 281	116 895	179 333
2016-12-31					

Tillgångar



- Byggnader 83%
- Mark 10%
- Övriga anläggningstillgångar 3%
- Likvida medel 0%
- Övriga omsättningstillgångar 4%

Skulder & eget kapital



- Eget kapital 23%
- Långfristiga skulder 67%
- Kortfristiga skulder 10%

Kassaflödesanalys

Direkt metod (tkr)

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	288 600	290 905
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-230 246	-214 198
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	58 354	76 707
Erhållen ränta	157	248
Erhållna utdelningar	2	2
Erlagd ränta	-7 051	-10 099
Betald inkomstskatt	-2 614	-2 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	48 848	63 987
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 164	-66 311
Sålda materiella anläggningstillgångar	307	683
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-10	0
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar	0	165
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 867	-65 463
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000	25 000
Amortering av skuld	-22 505	-20 951
Utbetald utdelning	-316	-524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 821	3 525
Årets kassaflöde	160	2 049
Likvida medel vid årets början	24 281	22 232
Summa likvida medel vid årets slut	24 441	24 281

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



Delsbo

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 utyrningen avser. Övriga intäkter i den period intäkten intjänats eller inbetalats.

Inkomstskatter

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

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

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

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



Näsviken

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Varulager

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

Avsättningar

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

Obeskattade reserver

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättningar efter avslutad anställning:

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker samt tillgodohavande på koncernkonto.



Iggesund

Not 2 Uthyrning	2016	2015
Bostäder	267 057	263 946
Lokaler	14 713	14 539
Övrigt	10 269	9 728
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 261	-2 071
Lokaler	-1 202	-2 004
Övrigt	-944	-914
Avgår rabatter mm		
Bostäder	-880	-2 344
Summa	287 752	280 880

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städ	37 151	36 398
Reparationer	25 941	25 422
Taxebundna kostnader	27 390	26 411
Uppvärmning	40 305	37 522
Administration	18 559	20 788
Övriga driftskostnader	4 428	6 698
Summa	153 774	153 239

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

Not 4 Ersättning till revisorerna	2016	2015
Revision	155	179
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	56	31
Summa	211	210

Not 5 Fastighetsskatt

Under 2016 genomfördes en fastighetstaxering avseende hyreshus.

Not 6 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2016		2015	
Antal	Varav	Antal	Varav
Anställda	män	Anställda	män
87	60	87	59



Njutånger

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2016		2015	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
32 971	12 115 (1 701 *)	32 549	13 055 (2 541 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser -97 tkr (161 tkr) Vd och tidigare Vd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till Vd och tidigare Vd uppgår till 1 970 tkr (2 035 tkr).

Not 8 Sjukfrånvaro (avser hela året)	2016	2015
Total sjukfrånvaro	5%	6%
Långtidssjukfrånvaro	44%	61%
Sjukfrånvaro, män	3%	5%
Sjukfrånvaro, kvinnor	11%	8%
Anställda - 29 år	8%	4%
Anställda 30-49 år	4%	7%
Anställda 50 år -	4%	5%

Not 9 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2016		2015	
Styrelse , Vd	Övriga	Styrelse, Vd	Övriga anställda
1 290	31 681	1 332	31 217

Not 10 Könsfördelning inom företagsledningen

Styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2016 antal på balansdagen	2016 varav män	2015 antal på balansdagen	2015 varav män
Styrelseledamöter	18	61%	18	61%
VD och andra ledande befattningshavare	5	80%	5	80%

Not 11 Anställningsvillkor vd

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

Not 12 Ränteintäkter	2016	2015
Ränteintäkter från banker	1	40
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	150	199
Övriga ränteintäkter	6	9
Summa	157	248

Not 13 Bokslutsdispositioner	2016	2015
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 023	-1 080
Återföring av periodiseringsfond	2 049	2 210
Avsättning till periodiseringsfond	-1 142	-4 280
Summa	1930	-3 150

Not 14 Skatt på årets resultat	2016	2015
Aktuell skatt för året	754	2 825
Uppskjuten skatt	3 056	4 526
Summa	3 810	7 351

Not 15 Uppskjuten skatt	2016	2015
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	3 056	4 526
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	3 056	4 526

Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	15 467	35 014
Skatt enligt gällande skattesats	3 403	7 703
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Rivningskostnad	0	138
Utrangeringsvärde komponenter	228	523
Avskrivningar över 2%	77	145
Nedskrivningar	0	25
Övrigt	18	23
Skillnad bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	0	0
Avdrag sparad förlust vid fastighetsförsäljning	0	0
Skattemässig avdragsgill underhållskostnad	-3 258	-4 618
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Ö-skatteränta	-1	-1
Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-156	-441
Avsättning avskrivning över plan	225	-238
Schablonintäkt periodiseringsfond	18	21
Återföring av periodiseringsfond	451	486
Avsättning periodiseringsfond	-251	-942
Justering från föregående år	0	0
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	754	2 824

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	2 016	2 015
Nedskrivning, markanläggning	966	1 074
Nedskrivning, byggnader	1 042	1 091
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-10 022	-7 123
Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	-8 014	-4 958

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	2016	2015
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 053 052	996 792
Inköp/ombyggnader	22 488	52 462
Omfört från pågående om- och nybyggnad	1 000	9 714
Nedskrivningar p g a rivning	0	-183
Försäljningar/utrangeringar	-2 159	-5 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 074 381	1 053 052
Ingående avskrivningar	-338 221	-321 336
Försäljning/utrangeringar	1 118	3 240
Nedskrivningar, p g a rivning	0	69
Årets avskrivningar	-20 999	-20 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 102	-338 221
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 900	-6 440
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	15 640	16 100
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Återföring pga försäljning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	701 919	700 931

Mark

Ingående anskaffningsvärde	86 241	86 390
Inköp	18	0
Försäljning	-3	-149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 256	86 241

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	26 753	16 997
Inköp/ombyggnader	5 352	9 756
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 105	26 753

Ingående avskrivningar	-5 716	-4 831
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 276	-885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 992	-5 716
Utgående planenligt restvärde	25 113	21 037
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	813 288	808 209

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Verkligt värde

Se not 1 värderingsprinciper

Byggnader och mark	2 710 760	2 257 080
---------------------------	------------------	------------------

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	19 567	17 585
Inköp	969	2 699
Försäljningar/utrangeringar	-887	-717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 649	19 567

Ingående avskrivningar	-14 932	-13 657
Försäljningar/utrangeringar	821	717
Årets avskrivningar	-1 856	-1 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 967	-14 932

Utgående planenligt restvärde	3 682	4 635
--------------------------------------	--------------	--------------

It-investeringar

Ingående anskaffningsvärde	28 826	28 871
Inköp	45	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 871	28 826

Ingående avskrivningar	-23 596	-22 553
Försäljningar/utrangeringar	0	18
Årets avskrivningar	-1 061	-1 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 657	-23 596

Utgående planenligt restvärde	4 214	5 230
--------------------------------------	--------------	--------------

Not 17 Pågående om - och tillbyggnader

Ingående bokfört värde	1 392	9 714
Under året nedlagda kostnader	17 292	1 392
Omklassifisering	-1 000	-9 714
Utgående bokfört värde	17 684	1 392

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 2016-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 20 Taxeringsvärden för	2016	2015
Byggnader	984 238	926 354
Mark	234 372	214 063
S:a taxeringsvärden	1 218 610	1 140 417

Not 21 Övriga fordringar	2016	2015
I summan ingår:		
Fordran skattekonto	46	146
Skattefordran	3 416	1 556
Övriga kortfristiga fordringar	127	142
Koncernkonto	24 432	24 279
Summa	28 021	26 123

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
I summan ingår:		
Upplupna intäkter	122	0
Övriga förutbetalda kostnader	295	375
Periodiseringskonto leverantörer	1 448	1 563
Summa	1 865	1 938

Not 23 Skulder till kreditinstitut	2016	2015
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	568 584	571 439
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	568 584	571 439

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
I summan ingår:		
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 086	3 844
Utgiftsräntor	1 975	2 232
Förskottsbetalda hyror	21 271	22 016
Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	403	614
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 019	7 891
Summa	36 754	36 597

Not 25 Ställda säkerheter

För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	563	563

Not 26 Eventualförpliktelser	2016	2015
Garantifond, Fastigo	643	603
Not 27 Finansiella anläggningstillgångar	2016	2015
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 625	1 790
Tillkommande fordringar	10	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	-165
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 635	1 625
Not 28 Uppskrivningsfond	2016	2015
Ingående saldo	11 483	11 811
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
Utgående saldo	11 155	11 483

Not 29 Förslag till resultatdisposition

Årsstämman har att besluta om:

Balanserat resultat	103 307 757,88
Årets resultat	13 587 211,85
Utdelning till aktieägaren 13,40 per aktie	-268 000,00
Överskott	116 626 969,73

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att överskottet balanseras i ny räkning. Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2017-05-19 för fastställelse.

Hudiksvall den 10 mars 2017

 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 16 mars 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hudiksvallsbostäder för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-30 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. 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 AB Hudiksvallsbostäder för år 2016 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 AB Hudiksvallsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den 16 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport 2016

Till årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder
organisationsnummer 556507-8267

Granskningsrapport för år 2016

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

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

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

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

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

Årets granskning har inriktats mot följande områden:

1. Granskning av efterlevnad av ägardirektiv.
2. Granskning av efterlevnad av företagspolicy.

I granskningen görs följande bedömningar:

- Bolaget har beslutade ägardirektiv och enligt vår bedömning har verksamheten bedrivits i huvudsak i enlighet med ägardirektivet.
- Bolagets efterlevnad till kommunens företagspolicy är god.

För framtiden lämnas följande rekommendationer:

- Ett behov finns av att dokumentera vilka koncerngemensamma policydokument som gäller. Dessa bör sedan fastställas av bolagsstämman.
- Internkontrollplan har utarbetats utifrån risk-och väsentlighetsbedömning. Internkontrollplanen är övergripande och kan utvecklas när det gäller tydlighet och omfattning. Dokumenterad rapport av genomförda kontroller bör tas fram.

Granskningsrapport 2016

- Bolaget har upprättat bolagsstyrningsrapport. Områden att ytterligare utveckla utgörs av beskrivning av hur bolagets risker bedöms och följs upp, beskrivning av hur den interna kontrollen vad gäller uppfyllande av bolagets syfte, av ägaren beslutade verksamhetsmål och finansiell rapportering är organiserad och hur väl den fungerat.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande sammantagna bedömningar:

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

Att bolagets interna kontroll till övervägande del har varit tillräcklig.

2017-03-16



Lennart Almstedt



Christer Jonsson

Bilaga:

De sakkunnigas rapport: "Granskningsredogörelse, Lekmannarevision 2016, AB Hudiksvallsbostäder"

Fastighetsinnehav den 31 december 2016

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.16-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	16 821 285	4 938 876	11 882 409	63 053 000	47 492 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	449 120	813 895	6 818 000	5 252 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 961	1 083 633	8 721 328	11 011 000	8 612 000
1032	Kronboden 1	1978	12 864 923	5 014 446	7 850 477	20 277 000	14 581 000
1041	Jakobsberg 8:1	1957	28 498 043	8 217 589	20 280 454	50 782 000	39 780 000
1042	Jakobsberg 8:2	1964	20 475 902	2 908 502	17 567 400	35 766 000	28 405 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 643 028	4 362 776	13 237 000	10 217 000
1052	Springkällan 1	1978	9 837 977	3 800 746	6 037 231	19 159 000	14 928 000
1061	Åvik 20:11	1963	10 544 771	1 485 326	9 059 445	16 285 000	12 621 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	1 012 093	2 594 713	13 915 000	11 084 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	348 067	571 474	5 527 000	4 251 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 274 504	4 901 067	25 459 000	19 719 000
1111	Håsta 12:1	1970	45 897 491	15 846 230	30 051 261	92 945 000	76 376 000
1123	Östanbräck 43:1	1972	13 111 480	4 566 527	8 544 953	29 312 000	23 899 000
1123	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	691 991	1 927 755		
1124	Östanbräck 47:1	1972	7 541 436	2 599 017	4 942 419	33 266 000	27 048 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	516 475	880 374	3 455 000	2 881 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	33 974 526	11 603 383	22 371 143	69 563 000	57 073 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 900 602	19 136 930	33 763 672	64 823 000	54 119 000
1141	Håsta 2:41	1971	70 935 761	16 064 384	54 871 377	132 698 000	108 138 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	3 965 058	6 407 273	25 033 000	19 248 000
1161	Kopparslagaren 8	1986	8 152 316	3 245 371	4 906 945	9 945 000	8 089 000
1162	Brunnen 1	1986	4 585 678	1 827 870	2 757 808	5 510 000	4 529 000
1171/1172	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	87 559 278	32 268 779	55 290 499	54 200 000	46 000 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	5 024 884	7 817 283	8 593 000	6 740 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 425 291	7 728 920		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	43 012 717	52 544 808	48 588 000	38 800 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	9 866 005	13 880 145	13 820 000	11 052 000
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	25 576 183	1 041 114	24 535 069	8 906 000	7 800 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 769 063	2 489 423	3 441 000	2 692 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	133 196	1 274 073		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		
1271	Snusfabriken 5	2015	30 524 856	860 997	29 663 859	5 136 000	4 858 000
1311	Varvet 5:1	1919	4 264 861	1 652 008	2 612 853	4 556 000	3 610 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	1 728 794	5 954 559	9 163 000	7 650 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	1 838 131	2 978 967	5 981 000	4 724 000
1531	Helenedal 6:13	1950	4 723 866	1 217 912	3 505 954	6 960 000	5 291 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 831 492	2 721 238	4 487 000	3 535 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	2 056 991	3 243 294	3 117 000	2 579 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 903 834	3 163 761	5 070 000	3 957 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	148 179	241 065	804 000	700 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 353 164	2 658 226		
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	1 359 510	12 692 751		

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.16-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
2012	Iggesund 14:52, mark		359 528		359 528	422 000	
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	6 250 120	11 036 905	5 140 000	4 505 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	2 155 146	21 687 269	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	5 268 175	18 590 734	9 249 000	7 458 000
2032	Iggesund 14:100	1965	9 888 186	801 182	9 087 004	5 081 000	4 235 000
2031	Iggesund 14:95	1964	14 320 970	1 364 812	12 956 158	7 227 000	6 093 000
2041	Iggesund 14:103	1966	7 959 473	2 536 209	5 423 264	7 090 000	5 672 000
2042	Iggesund 14:104, mark		883 055	499 547	383 508	1 029 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	1 320 149	2 599 381	6 525 000	5 493 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 829 392	772 608	2 056 784	6 479 000	5 446 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	686 328	1 404 207	4 081 000	3 456 000
2046	Iggesund 14:109	1971	3 699 917	938 972	2 760 945	2 625 000	2 229 000
2051	Iggesund 14:139	1976	13 065 380	4 670 828	8 394 552	16 485 000	14 000 000
2071	Fegärde 1:64	1955,1990	10 516 138	4 825 040	5 691 098	4 707 000	4 101 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	158 230	414 668	350 000	306 000
2531	Oppänge 2:1	1963	154 863	52 970	101 893	424 000	294 000
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	53 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	156 286	81 132	75 154	1 192 000	332 000
2571	Oppänge 1:123	1976	103 395	38 971	64 424	264 000	161 000
2572	Oppänge 1:124	1976	103 396	38 972	64 424	261 000	161 000
2573	Oppänge 1:125	1976	103 396	38 972	64 424	261 000	161 000
2574	Oppänge 1:126	1976	103 396	38 972	64 424	261 000	161 000
2575	Oppänge 1:127	1976	103 396	38 972	64 424	262 000	161 000
2576	Oppänge 1:128	1976	103 396	38 972	64 424	264 000	161 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	7 191 941	772 494	6 419 447	4 311 000	3 641 000
3012	Forsa-Lund 15:3	1962	5 682 856	1 248 453	4 434 403	4 277 000	3 674 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	7 448 765	1 127 899	6 320 866	6 213 000	5 258 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 445 702	7 046 061	12 399 641	10 548 000	9 010 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	2 010 358	3 020 494	2 955 000	2 594 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	1 933 494	2 710 329	1 424 000	1 263 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	270 212	461 108	1 623 000	1 345 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	7 407 632	9 047 342	4 477 000	3 953 000
3053/3055	Forsa-Lund 1:58, 1:92	1992	254 846	102 715	152 131	1 405 000	1 222 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	4 231 199	6 098 290	3 077 000	2 680 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	5 677 004	8 945 285	5 113 000	4 635 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	935 891	1 733 684	2 282 000	1 972 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	868 899	1 792 287	3 156 000	2 727 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsvisken			1 641 601	385 705	1 255 896	
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	622 581	1 324 288	2 837 000	2 459 000
3122	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	794 045	1 844 799	2 736 000	2 358 000
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	19 151 275	7 292 036	11 859 239	9 164 000	7 910 000
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	4 169 540	1 675 112	2 494 428	1 818 000	1 613 000
3531	Hålsjö 2:51	1988	3 764 535	1 308 424	2 456 111	1 110 000	941 000
3541	Övernäs 2:72, mark		117 191		117 191	354 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	166 321	317 289	1 419 000	1 083 000
4011	Ede 5:62	1963	4 823 482	1 591 796	3 231 686	3 568 000	2 933 000
4017	Ede 50:1	1967	921 476	268 942	652 534	1 353 000	1 102 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.16-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav Bygg- nadsvärde
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	426 697	860 801	3 198 000	2 597 000
4013	Ede 42:6, mark		96 135		96 135	310 000	
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	636 463	1 585 720	4 837 000	3 911 000
4016	Ede 5:47	1967	468 741	165 111	303 630	1 232 000	999 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	1 045 751	1 945 216	6 059 000	4 937 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 739 847	5 243 458	12 647 000	10 288 000
4031	Ede 5:7	1972	8 575 204	3 118 674	5 456 530	13 673 000	11 353 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 637 495	6 958 804	10 678 691	14 852 000	12 360 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 652 798	4 125 947	3 314 000	2 858 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	11 284 243	16 339 718	11 551 000	9 986 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	9 561 999	13 498 942	7 470 000	6 600 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	1 111 899	2 905 926	1 631 000	1 421 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	299 021	1 364 137	1 246 000	1 070 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 524 059	3 843 411	2 659 000	2 200 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 552 680	2 610 188	3 504 000	2 809 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 866 789	2 514 969	2 013 000	1 752 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	2 095 206	2 433 933	2 145 000	1 853 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4918927	2517552	2401375	2381000	2094000
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8	1990	5723049	5047288	675761	683000	600000
5541	Friggesund 1:30, mark		153987	102791	51196	121000	
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	438007	147718	290289	840000	705000
7201	Köpmannen 6	1953	6596918	1994366	4602552	7068000	3756000
7211	Köpmannen 7	1960	43752811	8519954	35232857	23392000	17600000
SUMMA			1 185 741 088	372 453 489	813 287 599	1218610 000	984 238 000



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	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
	HUDIKSVALL															
1011	Fridhem 18:1 (Vallvägen)	1952	166	39	56	63	7	1	10286	53	1343	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 (Hyllaren)	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	137		
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12				766			8	7	1		
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	263		168	50	45		16609	6	167	86	82	65		
1123	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	11	593	39	38	9		
1124	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2	118	77	45	32		
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	77	13		14410	11	203	84	60	56		
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	461	74	131	227	25	4	32694	50	886	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	32	28	25	4		5671	11	1521	35		54		
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	13	7	2	4			805				9			
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426				6			
1251	Bönhuset 4									1	294					

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
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	8	
1521	Hattmakaren 8	1948	19	14	5				767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	29	24	5				1095	2	76			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42			8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12				658	2	54			11	2	
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75					
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320							
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	1		1				68	1	119			6	3	
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	4	264					
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	21		12	8	1		1412	17	2195			34	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	
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	
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		
2571-2	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		Bilplatser		
												Varm	Kall	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			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	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	0	0		9			
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	8		
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	18	488		41	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		6	4		
4021	Ede 7:25	1970	92	24	36	28	4		5809	18	538		52	41		
4031	Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	4		5868	68	1069	20	28	34		
4041	Sunnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	92	7	48	32	4	1	6401	28	254	49	25	16		
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	343	2	282	2	8			

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-Ångebo 4:8 (Svågagården)	1990	6	5	1				371	1	819				
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6	6					408				6		
DELSUMMA												318	952	1524	976
Särskilt boende för äldre m.fl															
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5					202						
1211	Helendedal 6:14	1991	24	24					1198	1	1090			12	12
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	6	2	4				389						
2011	Iggesund 14:51	2013	6	6					279	1	310			6	
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				
4061	Sunnansjö 9:12	1988&90	5	5					354	1	149				
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	44	19	25				2347	9	107			8	
SUMMA												318	952	1566	988
Därav															
* Källarförråd mm															
* Lokaler som disponeras hyresfritt av															
Hyresgästföreningen															
* Lokaler, som disponeras av															
AB Hudiksvallsbostäder															
SUMMA												524	9865		

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