

Årsredovisning

 2018



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



Ett starkt bokslut läggs till handlingarna. Ingen egentlig nyproduktion har skett under året utan kraften har riktats på att färdigställa projektet med stamreovering på Håstaskogen. Hållbarhet och miljö är det väl ingen som undgått de senaste åren. För oss i Hudiksvallsbostäder är det en integrerad fråga som ska ingå i all vår verksamhet.

För att ytterligare höja ambitionsnivån har Hudiksvallsbostäder nu gått med i ”Allmännyttans Klimatinitiativ” där de övergripande målen är en fossilfri allmännytta senast år 2030 och 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Konkreta aktiviteter för oss är bl a att alla våra fordon ska drivas av el och att vi även ska fasa ut de sista delarna av spetsvärme som idag utgörs av olja. Enkelt uttryckt så ska vi göra klimatsmarta val där det är möjligt inom vettiga ekonomiska ramar.

Att tillvarata matavfallet från samtliga hushåll inom vårt bostadsbestånd har varit ett viktigt projekt som avslutades under året. Arbetet har skett i samverkan med kommunen och de allra flesta av våra hyresgäster har fått ett personligt besök och information om hur matavfallet ska hanteras.

Ensamhet är för många en socialt hämmande situation. Trygghetsboende när man fyllt 65 år med gemensamhetsutrymmen och servicevärd/-värdinna ger möjlighet till umgänge med andra när man så önskar. Vårt första trygghetsboende är 75+ på Stallet i Hudiksvall. Våra nybyggda lägenheter i anslutning till servicehusen i Iggesund och Delsbo klassas ännu så länge som seniorboenden i och med avsaknaden av servicevärd/-värdinna. På Kattvikskajen är planen att ca 40 av 80 nya lägenheter blir trygghetsboende och byggstarten där blir 2020.

För att driva ett bolag framåt krävs kunnig, engagerad och lojal personal. Det har Hudiksvallsbostäder. Årets personalenkät visar också detta, vi får höga betyg i jämförelse med liknade bolag.

Ett stort tack till alla, personal och styrelse som på olika sätt bidragit till årets verksamhet.

Nils-Erik Blomdahl

VD

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2018-01-01 – 2018-12-31. Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2018 års verksamhet.

Företaget

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

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

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

Styrelse revisorer

Arbetstagarrepresentanter:

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

Styrelsens sammansättning var vid årets slut:

Ledamöter:

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

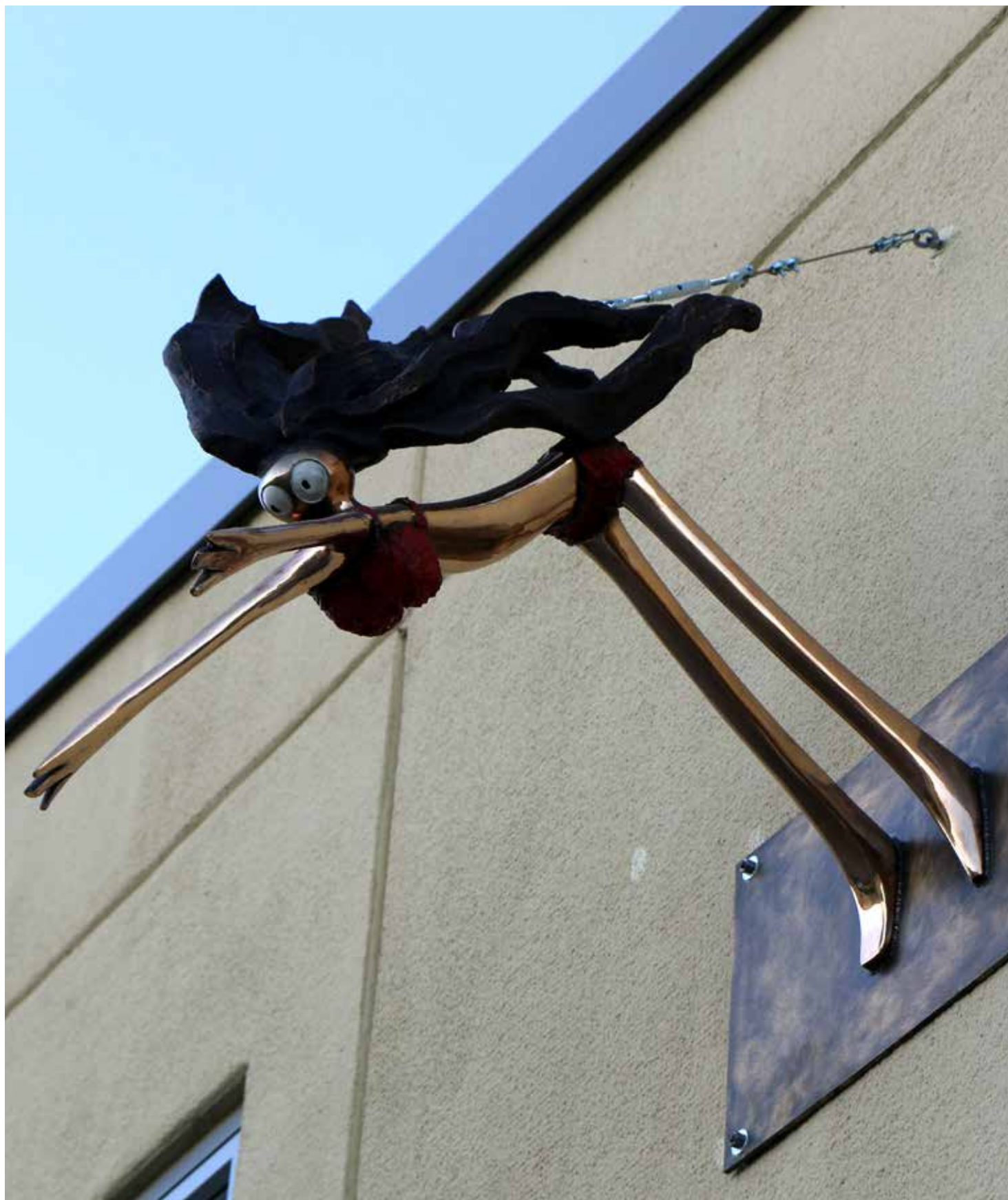
Personliga suppleanter:

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

Vald av bolagsstämman:

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

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



Trampolinflickan, Stengatan 6, Hudiksvall

Organisation

Bolagets centrala verksamhet med stabsfunktionerna ekonomi och administration finns samlad på huvudkontoret i Hudiksvall. Här finns också fordons- och måleriverkstad samt reparationsgrupp. Fastighetsförvaltningen är organiserad i två förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar ca 200 lägenheter för vilket en husvärd har ansvaret för vad gäller skötselfrågor och kontakter med hyresgästerna. I avdelningen för produktion/utveckling finns mycket av företagets tekniska kompetens samlad. Reparationer och löpande arbetsuppgifter utförs ofta i egen regi. För mer omfattande och tidskrävande arbetsuppgifter anlitas entreprenörer.

Personal

Antalet anställda vid årets slut var 86 personer, varav 30 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 60 respektive 26 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

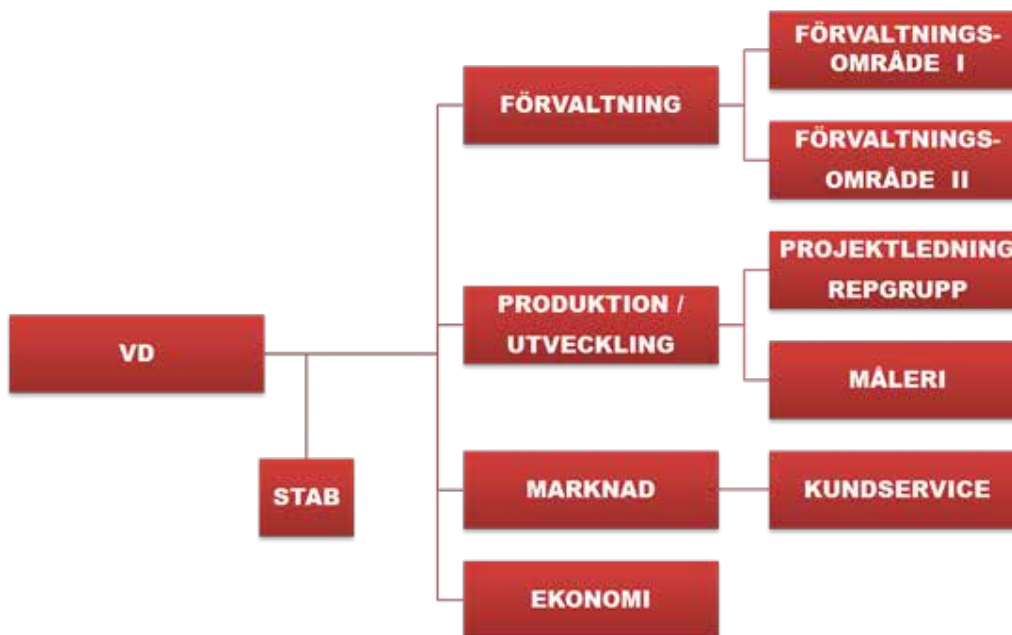
Den 31 december 2018 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 425 (4 404) bostadslägenheter och 128 (156) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 285 611 kvm (284 217 kvm). Lokalytan var 19 548 kvm (20 161 kvm).

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



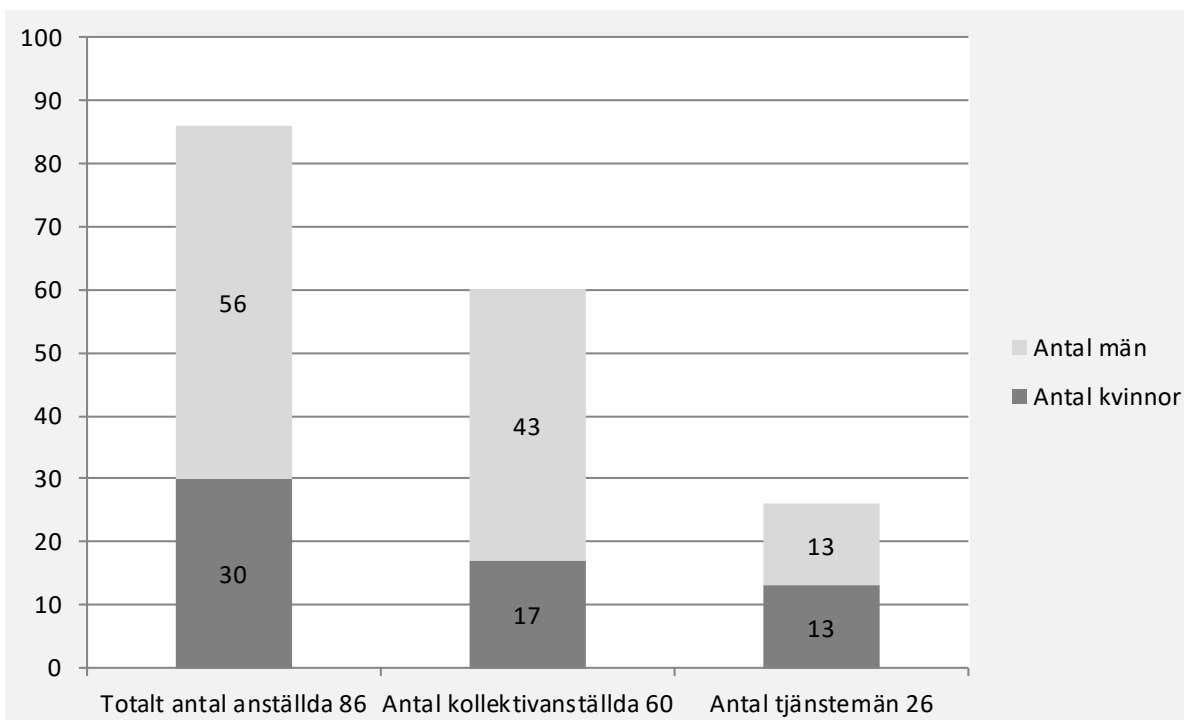
Nytt bostadsområde Iggensund, Centralgatan 16

Organisation



Personalfakta

Personalfakta
 Antalanställda 86
 Andel män 65%
 Andel kvinnor 35%
 Personalomsättning 5%
 Sjukfrånvaro 4,6%



Hyror

I december 2018 gjordes överenskommelse om hyror för 2019. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 1,9 % generellt för alla lägenheter. Hyrorna höjdes även på garage, carport och motorvärmare.

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

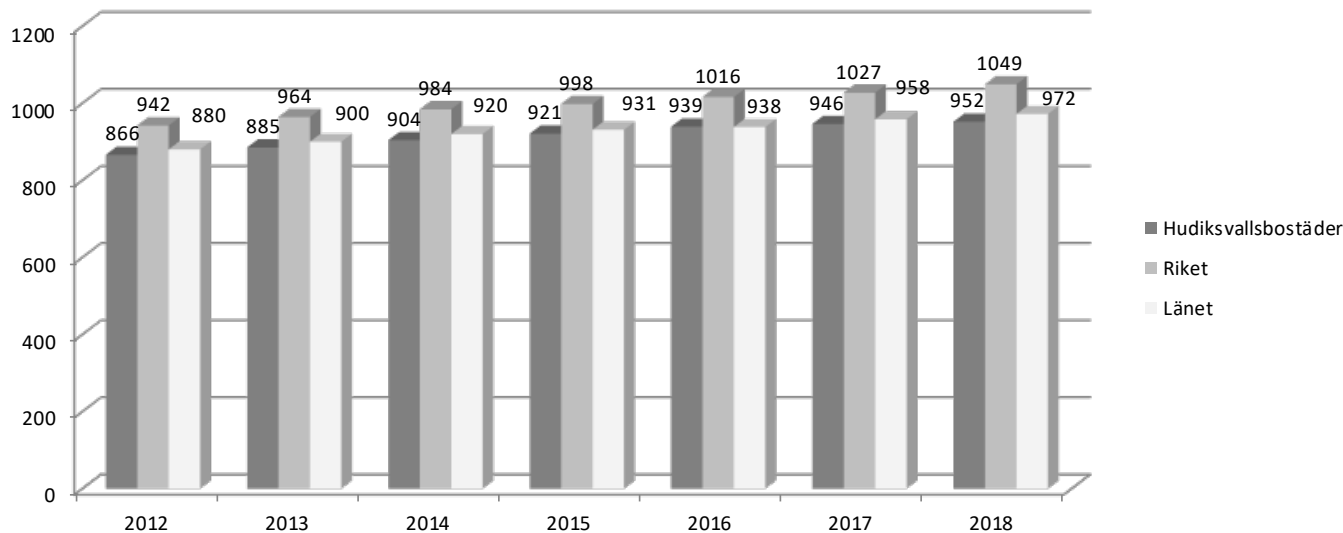
Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 952 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 1049 kr/kvm och länsgenomsnittet som var 972 kr/kvm.

Uthyrning och omflyttningar

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 407 stycken av totalt 4 425 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på ca 99,6 procent.

Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 722 st vilket motsvarar ca 16%.

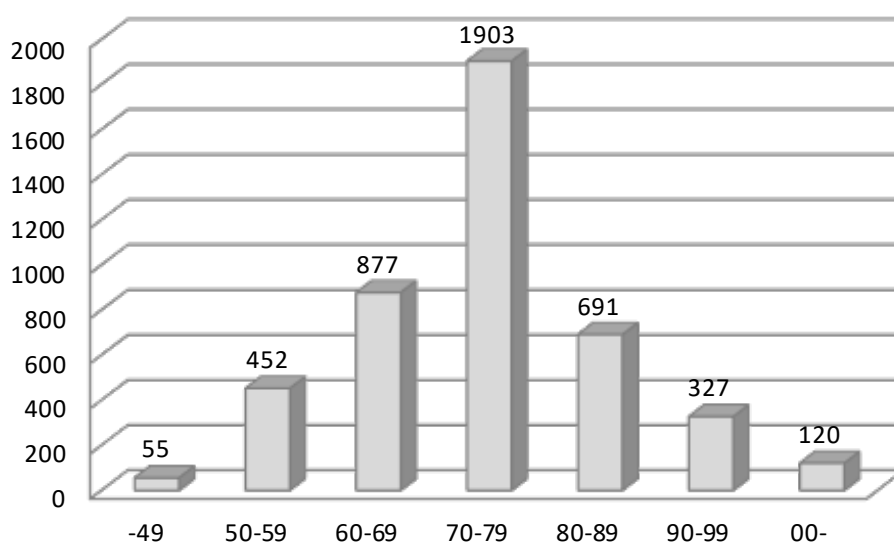
Hyresnivåer



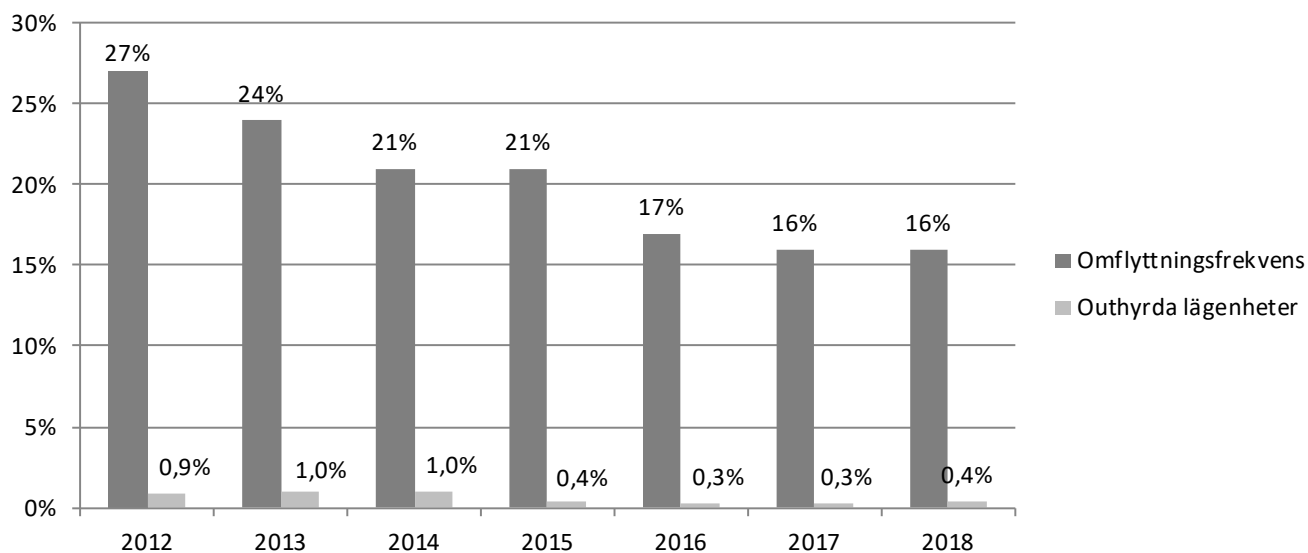


Renovering fasader och utemiljö Frejavägen, Forsa

Byggnadsår



Omflyttning och outhyrt



Förvaltning

Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 7 576 tkr under året från 292 791 tkr till 300 367 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 246 885 tkr (264 942 tkr).

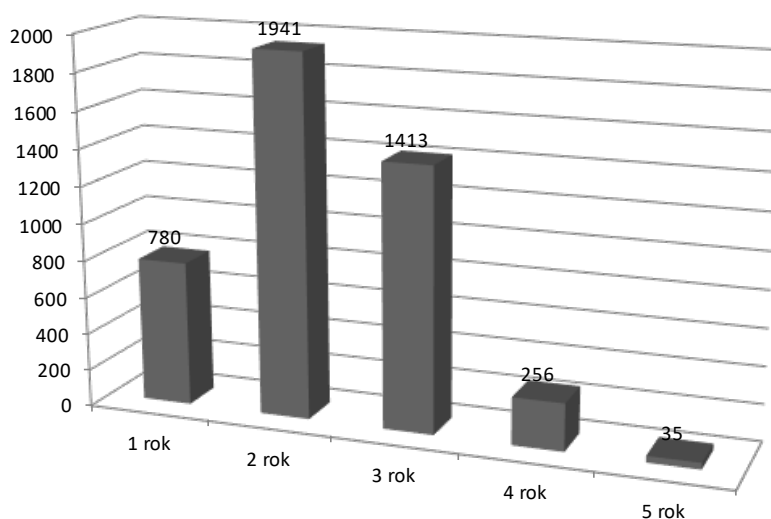
Underhållet har minskat jämfört med tidigare år från 321 kr/kvm till 245 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 18,6 mnkr, 61,1 kr/kvm.

Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 2 974 tkr högre 2018 än under 2017. Taxehöjning avseende värme och att det 1:a kvartalet 2018 var mycket kallare än samma period 2017 är några av orsakerna till denna högre kostnad. En annan bidragande orsak är högre sophanteringskostnad i samband med övergång till utsortering av matavfall.

Bolagets **drifnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 184 kr/kvm (107kr/kvm).

I Iggesund har vi byggt 24 lägenheter på Centralgatan 16 i närheten av centrum. Vi färdigställde det stora stambytesprojekt som pågått på Håstaskogen i Hudiksvall. Ett axplock av våra senaste projekt återges med bilder här i årsredovisningen.

Antal lägenheter



Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upplåning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 708 134 tkr (687 034 tkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 708 134 tkr (687 034 tkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 0,65% (0,70%). Från och med år 2011 betalar vi borgensavgift till kommunen, vilken ingår i beräkningen för bruttoräntan. För år 2018 är borgensavgiften 1 501 tkr (1 359 tkr).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 29 172 tkr (26 827 tkr). Hyresfordringar har skrivits av med 423 tkr (580 tkr).

Hudiksvalls kommun har även ansvar för framtida **pensionsutfästelser** till personalen med 6 179 tkr (6 737 tkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigos **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 671 tkr.

Hyresborrfallet uppgick till 3 310 tkr inklusive lämnade rabatter, en ökning med 14 tkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 48 136 tkr (16 732 tkr). Då är AB Hudiksvallsbostäders del av koncernkontot inräknat. Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 21,5% (20,2%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 23 700 tkr. Nyupplåning av 45 000 tkr har skett under året.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 22 556 tkr (1 022 tkr). Redovisat resultat efter skatt blev 21 816 tkr (4 374 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	121 446 954
Årets vinst	21 816 250
Kronor	143 263 204

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 14,80 per aktie, totalt	296 000
i ny räkning överförs	142 967 204
Kronor	143 263 204

Femårsöversikt

(Belopp i tkr om ej annat anges)

Resultaträkning	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	300 367	292 791	287 752	280 880	274 939
Resultat före avskrivningar	56 201	32 623	47 759	69 240	63 416
Avskrivningar/Nedskrivningar	-29 172	-26 906	-25 651	-24 706	-23 509
Resultat efter avskrivningar	27 029	5 717	22 108	44 534	39 907
Finansiella intäkter	109	120	159	250	402
Finansiella kostnader	-4 582	-4 815	-6 800	-9 769	-13 833
Räntebidrag	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	22 556	1 022	15 467	35 015	26 476
Årets resultat	21 816	4 374	13 587	24 514	17 006

Balansräkning

Omsättningstillgångar	56 522	25 874	32 616	30 337	27 755
Fastigheter	930 084	868 554	813 288	808 209	760 572
Övriga anläggningstillgångar	12 692	77 627	27 682	13 349	22 217
Kortfristiga skulder	77 690	93 142	90 155	79 352	73 193
Långfristiga skulder inkl. avsättningar	704 558	679 332	583 559	584 012	575 959
Obeskattade reserver	12 098	16 143	20 541	22 471	19 321
Eget kapital	204 952	183 438	179 331	166 060	142 071

Fastigheter

Taxeringsvärde	1 240 732	1 220 515	1 218 610	1 140 417	1 129 413
Lägenhetsyta, tusental kvm	285 611	284 217	281 957	282 371	283 151
Lokalyta, tusental kvm ./.. Förråd	19 548	20 161	19 336	18 962	18 607
Förvaltade lägenheter, antal	4 425	4 404	4 361	4 352	4 372
Bruttoinvesteringar	25 987	133 930	47 556	76 025	72 897

Nyckeltal

Uthyrningsgrad lägenheter, %	99,5	99,7	99,7	99,6	99,6
Vakansgrad lokaler, %	2,3	2,7	8,2	13,8	13,4
Direktavkastning, %	6,2	3,9	5,9	8,8	8,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,8	0,6	2,6	5,4	5,1
Avkastning på eget kapital, %	11,0	0,5	8,2	20,6	18,0
Räntetäckningsgrad, ggr	12,3	6,8	7,0	7,1	4,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5	3,7	3,3	3,6	4,1
Soliditet, %	21,5	20,2	22,4	21,6	19,4
Medelantal anställda	86,0	88,0	87,0	87,0	88,0

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 markanläggning.

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.

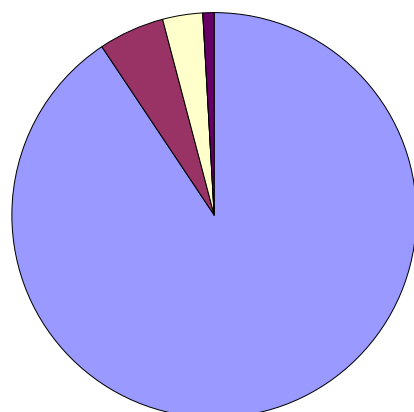
Resultaträkning

Verksamhetsåret 1/1-31/12 2018

(tkr)

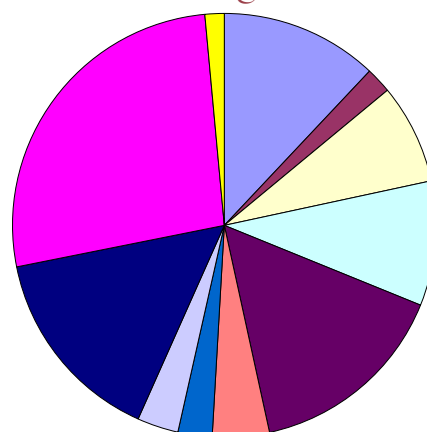
	Not.	2018	2017
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	300 367	292 791
Övriga förvaltningsintäkter		2 719	4 774
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		303 086	297 565
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3,4	-167 915	-163 213
Underhållskostnader		-74 845	-97 650
Fastighetsskatt	5	-4 125	-4 079
Avskrivningar och nedskrivningar		-29 172	-26 906
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-276 057	-291 848
Rörelseresultat	6-12	27 029	5 717
Resultat från värdepapper	2	2	0
Ränteintäkter	12	107	120
Räntekostnader		-4 582	-4 815
Resultat Efter Finansiella Poster		22 556	1 022
Bokslutsdispositioner	13	4 044	4 399
Skatt på årets resultat	14,15	-4 784	-1 047
ÅRETS RESULTAT		21 816	4 374

Fördelning intäkter 2018 (2017)



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

Fördelning kostnader 2018 (2017)



- Kapitalkostnader, 12% (11%)
- Övriga kostnader, 2% (2%)
- Administration, 8% (7%)
- Reparationer, 10% (10%)
- Värme, 15% (15%)
- Vatten, 4% (4%)
- Sopphantering, 3% (2%)
- EI, 3% (3%)
- Inre och yttre skötsel, 15% (12%)
- Underhåll, 27% (33%)
- Fastighetsskatt, 1% (1%)

Balansräkning

Per 31/12 2018

(tkr)

TILLGÅNGAR

	Not.	2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,20	930 084	868 554
Inventarier, verktyg och installationer	16	2 702	3 151
IT/Bredband	16	2 153	3 212
Pågående nyanläggningar	17	5 729	69 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	467	467
Andra långfristiga fordringar	27	1 641	1 635
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
Summa Anläggningstillgångar		942 776	946 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	19	456	590
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 766	2 260
Övriga fordringar	21	52 424	20 912
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	22	867	2 103
Kassa, bank		9	9
Summa Omsättningstillgångar		56 522	25 874
SUMMA TILLGÅNGAR		999 298	972 055



Uteplatser Stormyravägen, Hudiksvall

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not.	2018	2017
Bundet Eget Kapital			
Aktiekapital		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	28	10 408	10 782
Reservfond		31 281	31 281
Fritt Eget Kapital			
Balanserad vinst/förlust		121 447	117 001
Årets resultat		21 816	4 374
SUMMA EGET KAPITAL		204 952	183 438
Obeskattade Reserver			
Periodiseringsfonder		9 769	12 780
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		2 329	3 363
Avsättningar			
Avsättning för pensioner		6 179	6 737
Uppskjuten skatteskuld	15	13 845	9 061
Långfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	684 534	663 534
Kortfristiga Skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 600	23 500
Leverantörskulder		17 001	31 577
Övriga kortfristiga skulder		1 845	1 692
Aktuella skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	35 244	36 373
Summa Kortfristiga Skulder		77 690	93 142
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		999 298	972 055



Nytt bostadsområde Övernäsvägen, Näsvisen

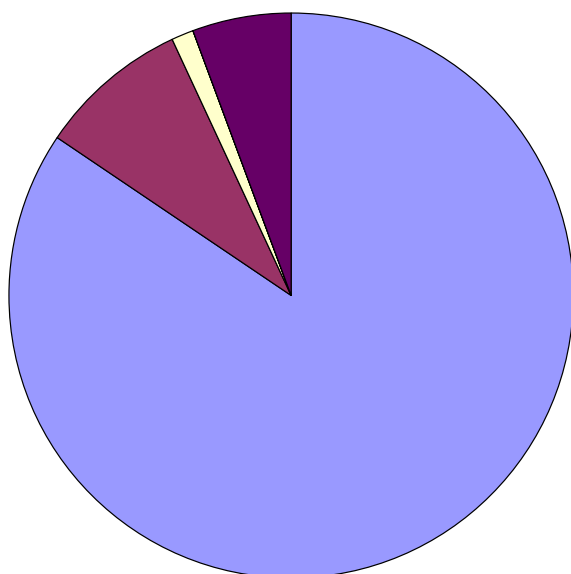
Eget kapital

Per 31/12-2018 (tkr)

Ingående balans

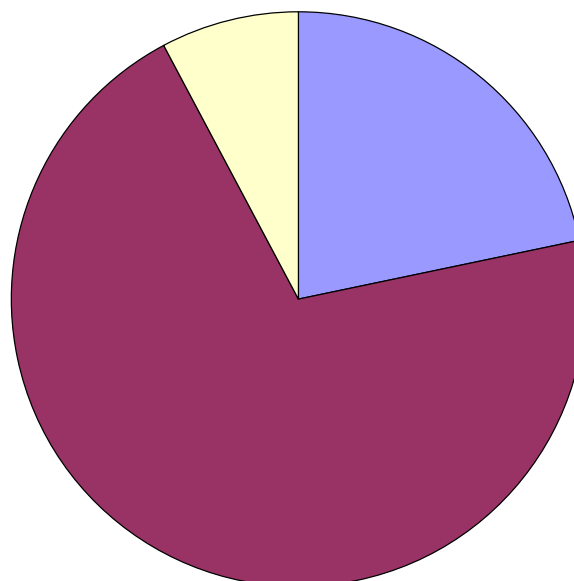
	Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fritt kapital	Summa eget kapital
2017-01-01	20 000	11 157	31 281	116 895	179 333
Förändring uppskrivningsfond		-374		374	0
Utdelning enligt stämmobeslut				-268	-268
Årets Resultat 2017				4 374	4 374
Eget kapital	20 000	10 783	31 281	121 375	183 439
2017-12-31					
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					

Tillgångar



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

Skulder & eget kapital



- Eget kapital 22%
- Långfristiga skulder 70%
- Kortfristiga skulder 8%

Kassaflödesanalys

Direkt metod (tkr)

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	300 319	294 273
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-259 461	-258 711
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter	40 858	35 562
Erhållen ränta	107	120
Erhållna utdelningar	2	0
Erlagd ränta	-4 428	-5 135
Betald inkomstskatt	47	-727
Kassaflöde från löpande verksamhet	36 586	29 820
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 987	-133 930
Sålda materiella anläggningstillgångar	25	17
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-6	0
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 968	-133 913
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 000	120 000
Amortering av skuld	-23 900	-23 350
Utbetald utdelning	-302	-268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 798	96 382
Årets kassaflöde	31 416	-7 711
Likvida medel vid årets början	16 731	24 441
Summa likvida medel vid årets slut	48 147	16 730

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



Utemiljö Blockvägen, Hudiksvall

Noter

(tkr)

NOTER, tkr

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

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

Värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Inkomstskatter

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

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

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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



Multisportarena Björkgatan, Delsbo

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.



Kyrksjön, Forsa

Not 2 Uthyrning	2018	2017
Bostäder	276 784	269 915
Lokaler	16 344	15 681
Övrigt	10 549	10 491
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 174	-999
Lokaler	-381	-424
Övrigt	-832	-921
Avgår rabatter mm		
Bostäder	-923	-952
Summa	300 367	292 791

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	42 618	37 016
Reparationer	26 706	28 969
Taxebundna kostnader	28 349	27 029
Uppvärmning	43 308	41 653
Administration	21 411	21 591
Övriga driftskostnader	5 523	6 955
Summa	167 915	163 213

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 30 Mnr.

Not 4 Ersättning till revisorerna	2018	2017
Revision	209	163
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	13	0
Summa	222	163

Not 5 Fastighetsskatt

Inga större förändringar avseende fastighetsskatten under år 2018.

Not 6 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2018		2017	
Antal	Varav	Antal	Varav
Anställda	män	Anställda	män
86	56	88	60



Balkongrening Reffelmansvägen, Hudiksvall

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2018		2017	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
34 932	13 841 (2 249 *)	34 123	13 653 (2 344 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser -82 tkr (23 tkr) Vd och tidigare Vd. Företagets utestående pensionsförpliktelser till Vd och tidigare Vd uppgår till 1.941 tkr (1 959 tkr).

Not 8 Sjukfrånvaro (avser hela året)

	2018	2017
Total sjukfrånvaro	5%	5%
Långtidssjukfrånvaro	47%	36%
Sjukfrånvaro, män	4%	4%
Sjukfrånvaro, kvinnor	6%	8%
Anställda - 29 år	0%	8%
Anställda 30-49 år	2%	5%
Anställda 50 år -	7%	4%

Not 9 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2018		2017	
Styrelse , Vd	Övriga	Styrelse, Vd	Övriga anställda
1 375	33 557	1 423	32 700

Not 10 Könsfördelning inom företagsledningen

Styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2018	2018	2017	2017
	antal på	varav män	antal på	varav män
	balansdagen		balansdagen	
Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter	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

	2018	2017
Ränteintäkter från banker	1	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	106	120
Övriga ränteintäkter	0	0
Summa	107	120

Not 13 Bokslutsdispositioner	2018	2017
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 033	960
Återföring av periodiseringsfond	3 011	3 439
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Summa	4 044	4 399

Not 14 Skatt på årets resultat	2018	2017
Aktuell skatt för året	0	0
Uppskjuten skatt	4 784	1 047
Summa	4 784	1 047

Not 15 Uppskjuten skatt	2018	2017
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	-1 873	5 202
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-2 911	-6 249
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-4 784	-1 047

Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats

Redovisat resultat före skatt	26 600	5 421
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	5 852	1 193
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	156	531
Skatteeffekt av avdragsgilla kostnader som inte redovisas i resultatet	-4 033	-6 760
Skatteeffekt av temporära skillnader	-206	-180
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10	13
Effekt av underskottsavdrag	-1 779	5 203
Skatteeffekt av förändring i uppskjuten skatt	4 784	1 047
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	4 784	1 047

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	2 018	2 017
Nedskrivning, markanläggning	817	857
Nedskrivning, byggnader	869	988
Temporär skillnad pga komponentredovisning	-18 860	-16 108
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskottsavdrag	3 329	5 202
Summa uppskjutna skattefordringar/skatteskulder	-13 845	-9 061

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	2018	2017
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 139 661	1 074 381
Inköp/ombyggnader	-77	56 141
Omfört från pågående om- och nybyggnad	69 162	14 316
Nedskrivningar p g a rivning	0	-131
Försäljningar/utrangeringar	-535	-5 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 208 211	1 139 661
Ingående avskrivningar	-376 642	-358 102
Försäljning/utrangeringar	308	3 232
Nedskrivningar, p g a rivning	0	53
Årets avskrivningar	-23 153	-21 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 487	-376 642
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 820	-7 360
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	14 720	15 180
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Återföring pga försäljning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	793 444	748 199
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	86 256	86 256
Inköp	0	0
Försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 256	86 256
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	42 852	32 105
Inköp/ombyggnader	19 218	10 747
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 070	42 852
Ingående avskrivningar	-8 753	-6 992
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 933	-1 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 686	-8 753
Utgående planenligt restvärde	50 384	34 099
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	930 084	868 554

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Verkligt värde

Se not 1 värderingsprinciper

Byggnader och mark	2 750 720	2 710 760
Inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	20 561	19 649
Inköp	1 117	1 183
Försäljningar/utrangeringar	-1 037	-271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 641	20 561
Ingående avskrivningar	-17 410	-15 967
Försäljningar/utrangeringar	1 037	271
Årets avskrivningar	-1 566	-1 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 939	-17 410
Utgående planenligt restvärde	2 702	3 151
It-investeringar		
Ingående anskaffningsvärde	28 936	28 871
Inköp	0	65
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 936	28 936
Ingående avskrivningar	-25 724	-24 657
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 059	-1 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 783	-25 724
Utgående planenligt restvärde	2 153	3 212

Not 17 Pågående om- och tillbyggnader

Ingående bokfört värde	69 162	17 684
Under året nedlagda kostnader	5 729	65 794
Omklassifisering	-69 162	-14 316
Utgående bokfört värde	5 729	69 162

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 2018-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 20 Taxeringsvärden för	2018	2017
Byggnader	1 006 238	986 143
Mark	234 494	234 372
S:a taxeringsvärden	1 240 732	1 220 515
Not 21 Övriga fordringar	2018	2017
I summan ingår:		
Fordran skattekonto	46	46
Skattefordran	4 096	4 143
Övriga kortfristiga fordringar	146	0
Koncernkonto	48 136	16 723
Summa	52 424	20 912
Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
I summan ingår:		
Upplupna intäkter	54	99
Övriga förutbetalda kostnader	349	372
Periodiseringskonto leverantörer	464	1 632
Summa	867	2 103
Not 23 Skulder till kreditinstitut	2018	2017
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder:		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	684 534	663 534
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	684 534	663 534
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
I summan ingår:		
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 314	4 272
Utgiftsräntor	1 809	1 655
Förskottsbetalda hyror	18 569	20 659
Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	530	564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 022	9 223
Summa	35 244	36 373
Not 25 Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	563	563
Not 26 Eventualförpliktelser	2018	2017
Garantifond, Fastigo	671	649
Not 27 Finansiella anläggningstillgångar	2018	2017
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 635	1 635
Tillkommande fordringar	6	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 641	1 635

Not 28 Uppskrivningsfond	2018	2017
Ingående saldo	10 782	11 155
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-374	-373
Utgående saldo	10 408	10 782

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	121 446 954
Årets vinst	21 816 250
Kronor	143 263 204

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 14,80 per aktie, totalt	296 000
i ny räkning överförs	142 967 204
Kronor	143 263 204

Hudiksvall den 22 mars 2019



Anna-Carin Keisu
ordförande



Bo Nilsson



Lilian Holmgren



Leif Rogell



Laila Nyström



Sture Jonsson



Jörgen Bengtson
2:e vice ordförande



Anders Bengtson



Lars Andersson



Nils-Erik Blomdahl
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2019.

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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Hudiksvallsbostäder
organisationsnummer 556507-8267

Granskningsrapport för år 2018

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.

Lekmannarevisorerna 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 revisionsd i kommunal verksamhet.

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

Årets granskning har inriktats mot följande områden:

1. Uppföljning av att tillräckliga åtgärder vidtagits med anledning av noteringar i tidigare års granskning.
2. Styrelsens och verkställande direktörens arbete med att säkerställa att bolaget arbetar på ett tillfredsställande sätt med att bidra till kommunnyttan.

Utifrån genomförd granskning görs följande iakttagelser:

- Bolagets kommunnytta utgår från kommunens vision och övergripande målsättningar. Ägaren har definierat detta i bolagsordning och ägardirektiv.
- Generella målsättningar kopplade till kommunnyttan har uttryckts i ägardirektiv. Ägardirektivet är inte tidsatt utan gäller tills nya beslutats.
- Styrelsen har på ett rimligt sätt säkerställt att bolaget följer företagspolicy och ägardirektiv.
- Bolaget arbetar enligt koncernperspektivet. Användningen av kommungemensamma system är relativt begränsat.
- Återkoppling av bolagets bidrag till kommunnyttan sker enligt instruktioner från ägaren.

Granskningsrapport 2018

- Noteringar som kvarstår från tidigare års granskning är att internkontrollplanen är övergripande och kan utvecklas när det gäller tydlighet och omfattning samt att bolagsstyrningsrapporten kan utvecklas vad gäller beskrivning av hur bolagets risker bedöms och följs upp och hur den interna kontrollen 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.

2019-03-26



Lennart Almstedt



Christer Johnsson

Bilaga:

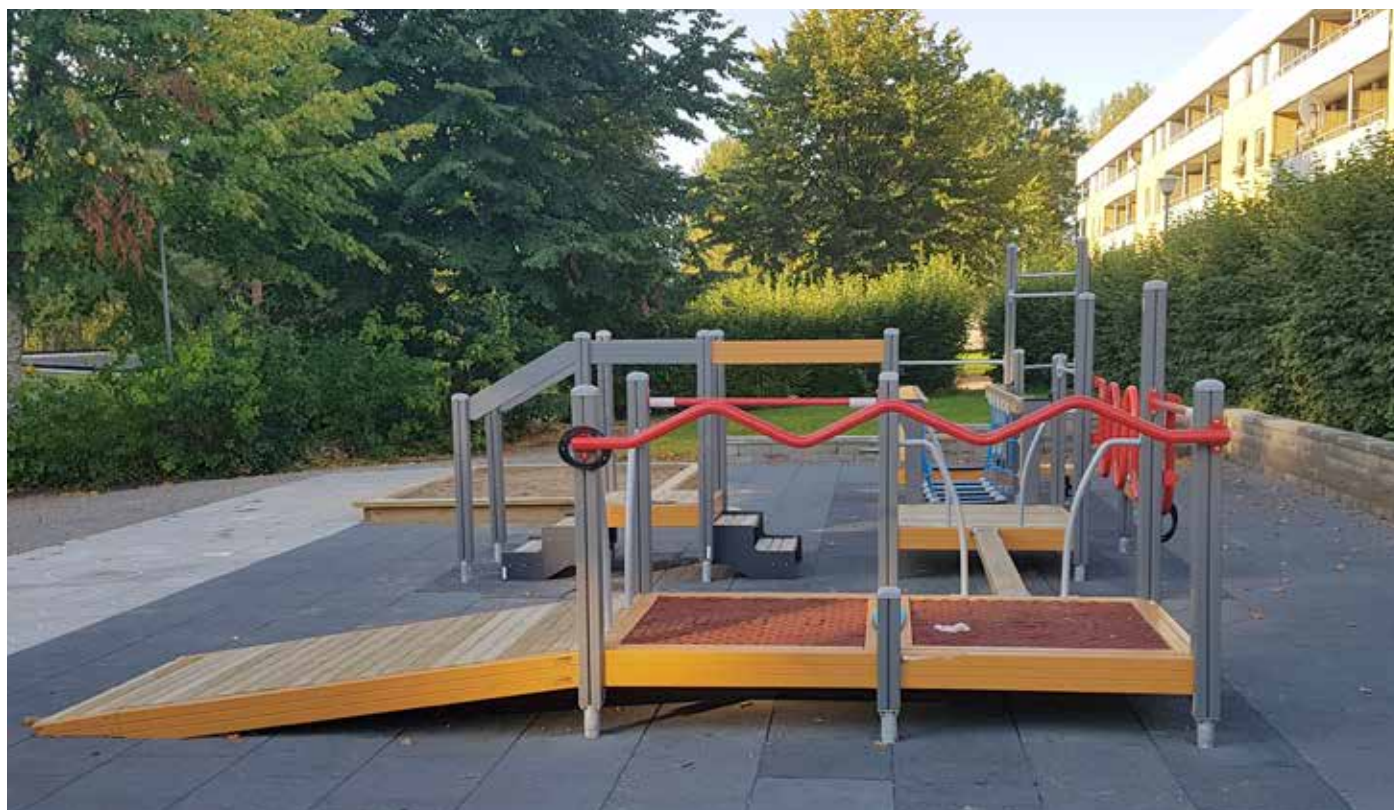
De sakkunnigas rapport: "Granskningsredogörelse, Lekmannarevision 2018, AB Hudiksvallsbostäder"

Fastighetsinnehav den 31 december 2018

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	6 047 981	19 943 881	63 053 000	47 492 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	494 992	768 023	6 818 000	5 252 000
1031	Kronboden 8	1955	9 804 961	1 711 945	8 093 016	11 011 000	8 612 000
1032	Kronboden 1	1978	17 408 471	5 185 750	12 222 721	20 277 000	14 581 000
1041	Jakobsberg 8:1	1957	28 498 043	9 377 475	19 120 568	50 782 000	39 780 000
1042	Jakobsberg 8:2	1964	20 475 902	3 938 282	16 537 620	35 766 000	28 405 000
1051	Skutskepparen 1	1959	6 005 804	1 887 352	4 118 452	13 237 000	10 217 000
1052	Springkällan 1	1978	9 837 977	4 193 198	5 644 779	19 159 000	14 928 000
1061	Åvik 20:11	1963	10 544 771	2 224 094	8 320 677	16 285 000	12 621 000
1071	Temperance 6	1963	3 606 806	1 154 751	2 452 055	13 915 000	11 084 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	376 742	542 799	5 527 000	4 251 000
1101	Tullstugan 5	1968	7 175 571	2 520 688	4 654 883	25 459 000	19 719 000
1111	Håsta 12:1	1970	45 897 491	17 454 169	28 443 322	92 945 000	76 376 000
1123	Östanbräck 43:1	1972	13 111 480	5 062 763	8 048 717	29 312 000	23 899 000
1123	Östanbräck 43:1, PC	1971	2 619 746	782 203	1 837 543		
1124	Östanbräck 47:1	1972	7 541 436	2 885 431	4 656 005	33 266 000	27 048 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 396 849	565 617	831 232	3 455 000	2 881 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	33 974 526	12 867 317	21 107 209	69 563 000	57 073 000
1131	Kristineberg 6:3	1981	52 900 602	21 256 166	31 644 436	64 823 000	54 119 000
1141	Håsta 2:41	1971	119 159 832	18 671 674	100 488 158	132 698 000	108 138 000
1151	Munter 1	1978	10 372 331	4 392 052	5 980 279	25 033 000	19 248 000
1161	Kopparslagaren 8	1986	8 152 316	3 495 315	4 657 001	9 945 000	8 089 000
1162	Brunnen 1	1986	4 585 678	1 968 642	2 617 036	5 510 000	4 529 000
1171/1172	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	88 077 403	35 378 847	52 698 556	54 200 000	46 000 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 842 167	5 550 060	7 292 107	8 593 000	6 740 000
1191	Fridhem 26:1	1992	10 154 211	2 774 991	7 379 220		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	45 815 392	49 742 133	48 588 000	38 800 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	10 448 437	13 297 713	13 820 000	11 052 000
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	25 576 183	2 082 228	23 493 955	8 906 000	7 800 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 874 061	2 384 425	3 441 000	2 692 000
1251	Bönhuset 4		1 407 269	191 130	1 216 139		
1261	Bönhuset 1, mark		417 106		417 106		
1271	Snusfabriken 5	2015	30 524 856	2 336 991	28 187 865	5 136 000	4 858 000
1311	Varvet 5:1	1919	6 135 774	1 725 358	4 410 416	4 556 000	3 610 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	2 114 212	5 569 141	9 163 000	7 650 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 817 098	1 975 679	2 841 419	5 981 000	4 724 000
1531	Helenedal 6:13	1950	4 723 866	1 383 171	3 340 695	6 960 000	5 291 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 958 550	2 594 180	4 487 000	3 535 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	2 199 391	3 100 894	3 117 000	2 579 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	2 089 230	2 978 365	5 070 000	3 957 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	158 443	230 801	804 000	700 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	3 573 670	2 437 720		
2011	Iggesund 14:51	2013	14 052 261	2 068 820	11 983 441		

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	949 130	36 181 134	14 203 000	13 600 000
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	6 710 438	10 576 587	5 140 000	4 505 000
2014	Iggesund 14:67	2013	23 842 415	3 255 646	20 586 769	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	6 385 631	17 473 278	9 249 000	7 458 000
2032	Iggesund 14:100	1965	9 888 186	1 402 760	8 485 426	5 081 000	4 235 000
2031	Iggesund 14:95	1964	14 320 970	2 237 153	12 083 817	7 227 000	6 093 000
2041	Iggesund 14:103	1966	7 959 473	2 745 001	5 214 472	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	1 439 012	2 480 518	6 525 000	5 493 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 829 392	872 354	1 957 038	6 479 000	5 446 000
2045	Iggesund 14:110	1970	2 090 535	746 902	1 343 633	4 081 000	3 456 000
2046	Iggesund 14:109	1971	3 699 917	1 103 402	2 596 515	2 625 000	2 229 000
2051	Iggesund 14:139	1976	13 065 380	5 199 524	7 865 856	16 485 000	14 000 000
2071	Fegärde 1:64	1955,1990	10 516 138	5 135 084	5 381 054	4 707 000	4 101 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	572 898	186 076	386 822	350 000	306 000
2531	Oppänge 2:1	1963	23 784		23 784	424 000	294 000
2541	Fegärde 1:215, mark		60 161		60 161	53 000	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969,2017	6 894 880	376 954	6 517 926	3 070 000	2 386 000
2571	Oppänge 1:123	1976	103 395	43 389	60 006	297 000	194 000
2572	Oppänge 1:124	1976	103 396	43 390	60 006	294 000	194 000
2573	Oppänge 1:125	1976	103 396	43 390	60 006	294 000	194 000
2574	Oppänge 1:126	1976	103 396	43 390	60 006	294 000	194 000
2575	Oppänge 1:127	1976	103 396	43 390	60 006	295 000	194 000
2576	Oppänge 1:128	1976	103 396	43 390	60 006	297 000	194 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	7 191 941	1 185 138	6 006 803	4 311 000	3 641 000
3012	Forsa-Lund 15:3	1962	7 864 075	1 147 225	6 716 850	4 277 000	3 674 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	7 448 765	1 423 827	6 024 938	6 213 000	5 258 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	19 445 702	7 840 675	11 605 027	10 548 000	9 010 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	5 030 852	2 154 723	2 876 129	2 955 000	2 594 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 643 823	2 059 523	2 584 300	1 424 000	1 263 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	288 796	442 524	1 623 000	1 345 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	7 746 784	8 708 190	4 477 000	3 953 000
3053/3055	Forsa-Lund 1:58, 1:92	1992	254 846	110 234	144 612	1 405 000	1 222 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 329 489	4 540 026	5 789 463	3 077 000	2 680 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	14 622 289	6 056 188	8 566 101	5 113 000	4 635 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 669 575	1 073 319	1 596 256	2 282 000	1 972 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 661 186	938 043	1 723 143	3 156 000	2 727 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsviken			1 641 601	450 089	1 191 512	
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 946 869	684 425	1 262 444	2 837 000	2 459 000
3122	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 638 844	891 977	1 746 867	2 736 000	2 358 000
3131	Forsa-Hamre 26:28	1984	19 151 275	7 992 798	11 158 477	9 164 000	7 910 000
3132	Forsa-Hamre 26:10	1984	4 169 540	1 816 816	2 352 724	1 818 000	1 613 000
3531	Hålsjö 2:51	1988	3 764 535	1 449 014	2 315 521	1 110 000	941 000
3541	Övernäs 2:72	2017	23 014 176	1 006 410	22 007 766	354 000	
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	185 258	298 352	1 542 000	1 266 000
4011	Ede 5:62	1963	4 823 482	1 773 986	3 049 496	3 568 000	2 933 000

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	300 503	620 973	1 353 000	1 102 000
4012	Ede 42:5	1966	1 287 498	459 575	827 923	3 198 000	2 597 000
4013	Ede 42:6	2017	29 961 405	858 305	29 103 100	6 302 000	5 800 000
4014	Ede 46:1	1964	2 222 183	715 041	1 507 142	4 837 000	3 911 000
4016	Ede 5:47	1967	468 741	177 555	291 186	1 232 000	999 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	1 152 615	1 838 352	6 059 000	4 937 000
4021	Ede 7:25	1970	7 983 305	2 959 445	5 023 860	12 647 000	10 288 000
4031	Ede 5:7	1972	9 437 082	3 460 982	5 976 100	13 673 000	11 353 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 923 106	7 698 647	10 224 459	14 852 000	12 360 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	2 857 104	3 921 641	3 314 000	2 858 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	12 167 729	15 456 232	11 551 000	9 986 000
4071	Ede 42:8	1990	23 060 941	10 128 119	12 932 822	7 470 000	6 600 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	1 285 503	2 732 322	1 631 000	1 421 000
4521	Ede 5:69	1957	1 663 158	390 357	1 272 801	1 246 000	1 070 000
5021	Friggesund 1:32	1970	5 367 470	1 707 503	3 659 967	2 659 000	2 200 000
5031	Friggesund 1:43	1977	4 162 868	1 706 158	2 456 710	3 504 000	2 809 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	2 028 541	2 353 217	2 013 000	1 752 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	2 241 252	2 287 887	2 145 000	1 853 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	2 642 524	2 276 403	2 381 000	2 094 000
5101	Bjuråkers-Ängebo 4:8	1990	5 723 049	5 062 338	660 711	683 000	600 000
5541	Friggesund 1:30, mark		153 987	103 848	50 139	121 000	
5561	Bjuråkers-Ängebo 4:6	1980	438 007	165 190	272 817	990 000	870 000
7201	Köpmannen 6	1953	6 596 918	2 167 367	4 429 551	7 068 000	3 756 000
7211	Köpmannen 7	1960	43 752 811	10 483 404	33 269 407	23 392 000	17 600 000
SUMMA			1 349 537 536	419 453 092	930 084 444	1 240 732 000	1 006 238 000



Utegyms Mariboplan, 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	33		8	10	15		2784	16	65	429				
1061	Åvik 20:11 (Hyllaren)	1963	47	17	18	12			2648	2	6	33	12	15		
1071	Temperance 6	1963	33	4	12	12	5		2293	6	9	90	17			
1091	Tullen 6	1967	12			12			912	1	3	20		5		
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6		4102	9	35	110				
1111	Håsta 12:1 (Håstahöjden)	1970	309	30	78	185	15	1	22609	27	84	573	103	127		
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12				766		8		7	1		
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264		170	49	45		16650	5		114	80	62		
1123	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	11		593	38	9		
1124	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	2	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	53	170	895	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	9	2				
1171	Kristineberg 5:3	1989	92	3	57	19	13		6224		70		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	12	35	1657		54		
1221	Tingshusbacken 7:10	2014	13	7	2	4			805				9			
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426				6			
1251	Bönhuset 4									1		294				

Omr	Fastighet	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
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	14	10	12			1322	5	64			4	4	10
1521	Hattmakaren 8	1948	19	14	5				767	9	184			7		
1531	Helenedal 6:13	1950	29	24	5				1095	2	76			8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42			8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12				658	2	54			11	2	
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75					
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320							
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981								1	119			6	3	
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	8	1974					
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	21	12	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	10	4	6				382	1	46				7	
2571-2	Oppänge 1:123-1:128	1976	6		6				372							

Omr	Fastighet FORSA	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5/6 rok	Summa lghyta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage		Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv	
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4			1763	6	189	7		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				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	28	254	49	25
4051	Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20		13	7			1217			14	4
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	55		39	15		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
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													
			4425	780	1941	1413	256	35	285611	614	26837	318	982
Därav													
	* Källarförråd mm									484	7298		
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									26	1663		
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									53	2924		
SUMMA													
										570	14675		

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