

ÅRSREDOVISNING 2009

Hudiksvalls
 bostäder

Innehåll

VD kommenterar	1
Förvaltningsberättelse	2 – 8
Femårsöversikt	9
Resultaträkning	10 - 11
Balansräkning	12 - 15
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	17 - 25
Disposition	26
Revisionsberättelse	27
Granskningsrapport	28
Sammanställningar	29 - 37
Fastighetsinnehav	29 - 32
Hyresobjektens antal och ytor	33 - 37



VD KOMMENTERAR

2009 var ett år som startade på ett för de allra flesta okänt sätt. Den största lågkonjunkturen sedan 30-talet fick riktigt fäste i världens ekonomier. Lokalt frågade vi oss hur uthyrningsmöjligheterna skulle påverkas, hur länge räntan skulle vara låg, kunde det bli några hyreshöjningar, hur hög arbetslöshet skulle vi drabbas av. Frågorna var många om hur framtiden skulle te sig.

Hög arbetslöshet fick vi. Den låga räntan håller i sig. Uthyrningen har inte påverkats nämnvärt och hyreshöjningar träffade vi överenskommelse med Hyresgästföreningen om i början av december. Hyresnivån inom Hudiksvallsbostäder har de senaste åren sjunkit i förhållande till både läns- och rikssnitt. Trots detta ligger Hudiksvallsbostäder högt när man ser på satsade pengar i underhåll per kvadratmeter lägenhetsyta. Det är något som känns bra och framför allt viktigt inför det faktum som i princip alla allmännyttiga bostadsföretag står inför när det gäller stora underhållsåtgärder i form av stam- och badrumsrenoveringar, tak och fasader.

Årets bokslut återspeglar inte någon lågkonjunktur för bolagets del. Milt väder och låga räntor har framför allt påverkat årets resultat. Trots en utökad budget för underhåll under året med ca 5 miljoner kronor redovisar vi en vinst på ca 4 miljoner kronor. Detta under ett år där vi räknat med ett nollresultat i bokslutet.

Under hösten färdigställdes de sista husen på Jakobsbergsvägen och därmed var ett treårigt projekt med stam- fasad och badrumsrenoveringar avslutat. 215 lägenheter omfattades och slutnotan landade på ca 50 miljoner kronor. Området var redan tidigare attraktivt och kommer nu förhoppningsvis att fortsätta vara så i 50 år till.

Att värna hyresrätten har också under detta år varit i fokus. Allmännyttan har en stor utmaning framför sig i att bevara sin sociala betydelse i samhället samtidigt som affärsmässighet ska få en tydligare framtoning. Hyresrätten som upplåtelseform ska även i framtiden vara ett attraktivt alternativ för alla och inte som det i vissa länder är – endast något för socialt utsatta grupper.

Jag vill avsluta med att tacka all personal och styrelsen för ett väl genomfört verksamhetsår. Hudiksvallsbostäder har en organisation som fungerar bra och som jag tror kommer att klara framtida utmaningar med förhoppningsvis både nyproduktion och vidareutveckling av det befintliga beståndet på ett utmärkt sätt.

Nils-Erik Blomdahl
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2009 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.

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

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning.

Ledamöter:

Lilian Holmgren (S), **ordf**

Mats Runefelt (V), **v ordf**

Lennart Jäderström (S)

Torgny Berglund (S)

Rolf Sundell (S)

Sievert Sjölander (C)

Håkan Rönström (M)

Stefan Segerbrand (M)

Ulf Sundh (Kd)

Personliga suppleanter:

Kerstin Rask (S)

Laila Nyström (V)

Hans Bengtsson (S)

Leif Rogell (S)

Eva Hedberg (S)

Karl Granholm (C)

Lennart Skoglund (Fp)

Martin Lundström (M)

Margareta Sidenvall (Kd)

Arbetstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets

Christer Tegebro, SKTF

Tomas Mattisson, Fastighets

Stefan Jonsson, SKTF

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

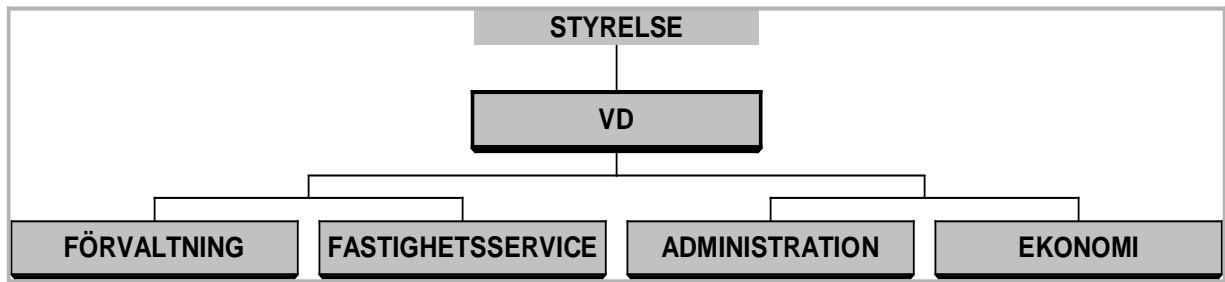
Revisorer

Vald av bolagsstämman:

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

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige är Stig Sundin och Christer Johnsson med Nils-Göran Strömberg och Gunilla Karlsson som suppleanter.

Organisation



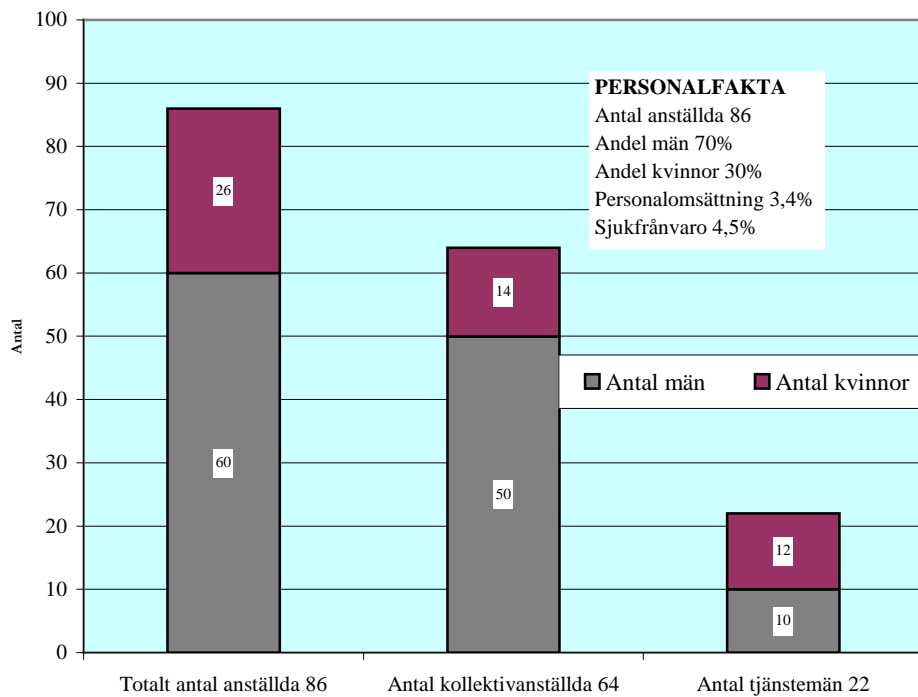
Bolagets centrala verksamhet med stabsfunktionerna ekonomi och administration finns samlad på huvudkontoret i Hudiksvall. Här finns också fordons- och måleriverkstad samt reparationsgrupp.

Fastighetsförvaltningen är organiserad i tre förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar 200 – 250 lägenheter för vilket en husvärd har ansvaret för vad gäller skötselfrågor och kontakter med hyresgästerna.

I avdelningen för fastighetsservice finns mycket av företagets tekniska kompetens samlad. Reparationer och löpande arbetsuppgifter utförs i egen regi. För mer omfattande och tidskrävande arbetsuppgifter anlitas entreprenörer.

Inom administrationen sker kontinuerligt ett utbyte och en uppgradering av datarelaterade programvaror för att på ett så effektivt sätt som möjligt använda modern datateknik i verksamheten.

Personalfakta



Personal

Antalet anställda under året var 86 personer, varav 27 kvinnor. Fördelningen mellan kollektiv-
anställda och tjänstemän var 64 respektive 22 anställda.

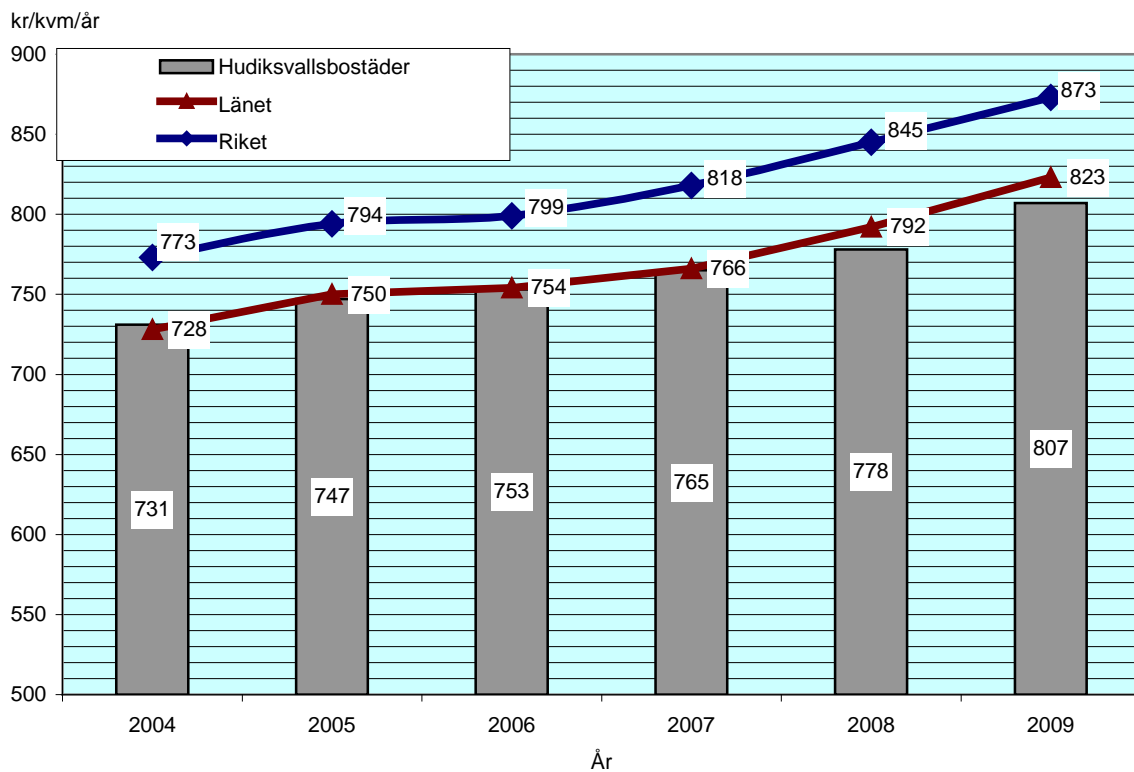
Personalen blir äldre och det är en medveten satsning från bolagets sida på friskvård sedan flera
år. Aktiviteter som personalen har möjlighet att delta i på arbetstid är många: massage, vatten-
gymnastik, morgonsim, promenad, löpning, styrketräning, bodypump, spinning mm. Det är
viktigt för oss att personalen mår bra och att man med friskvård försöker minska sjukfrånvaron
och öka välbefinnandet. Tjänsten som friskvårdare i bolaget är en av de mest uppskattade, där
uppdraget är att aktivera personalen på olika sätt samt ge massage åt alla ca 8 gånger per år.

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2009 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 395 (4 411) bostadslä-
genheter och 167 (162) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 282 862 kvm (283 712
kvm). Lokalytan var 19 986 kvm (20 110 kvm).

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

Hyresnivåer



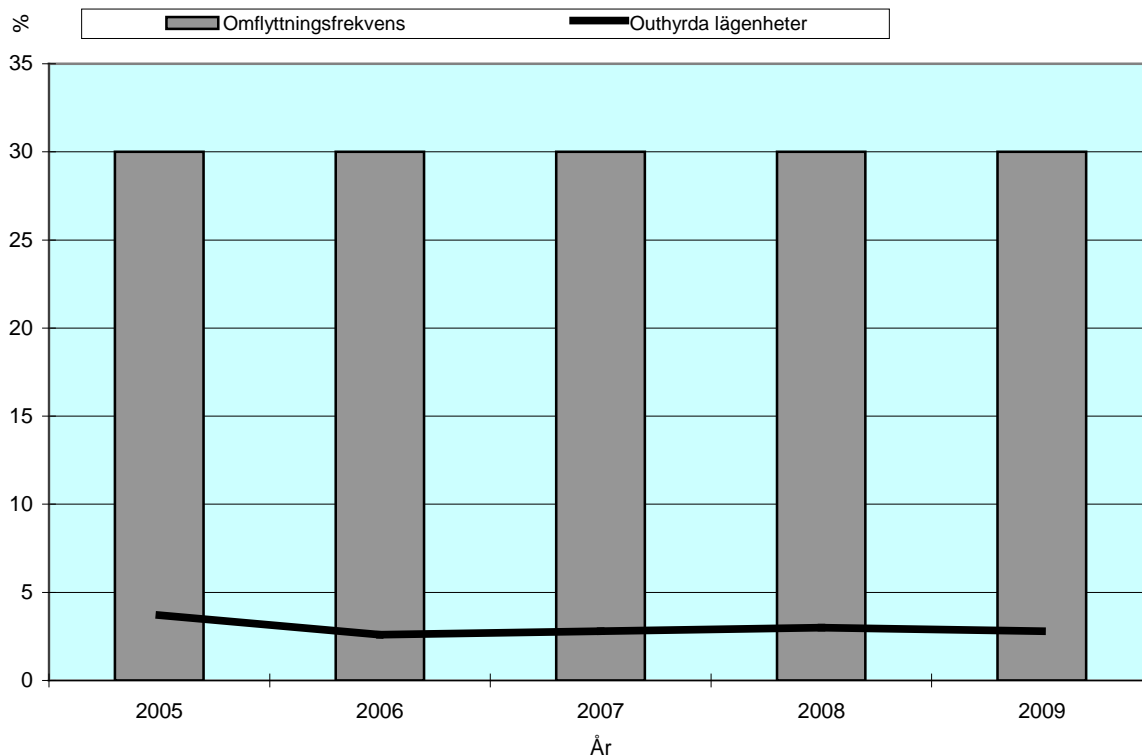
Hyror

I december 2009 gjordes överenskommelse om hyror för 2010. Även denna förhandlingsomgång präglades av ett gott samförstånd mellan parterna. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 1,7 % inom intervallet -0,55-2,5 %.

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

Våra hyresgäster har under året betalat i genomsnitt 807 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 873 kr/kvm och läns-genomsnittet som var 823 kr/kvm.

Omflyttning och outhyrt



Uthyrning

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 273 stycken av totalt 4 395 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på 97,2 procent

Omflyttningar

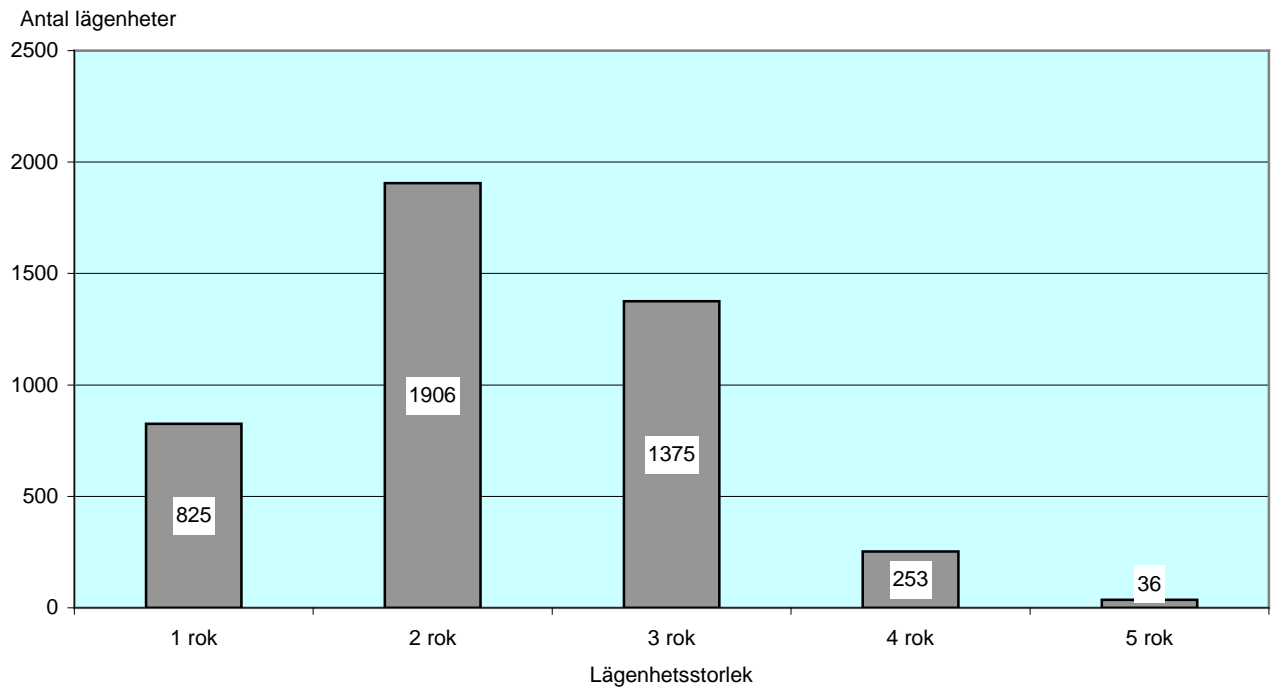
Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 1 330 stycken vilket motsvarar ca 30%.

Förvaltning

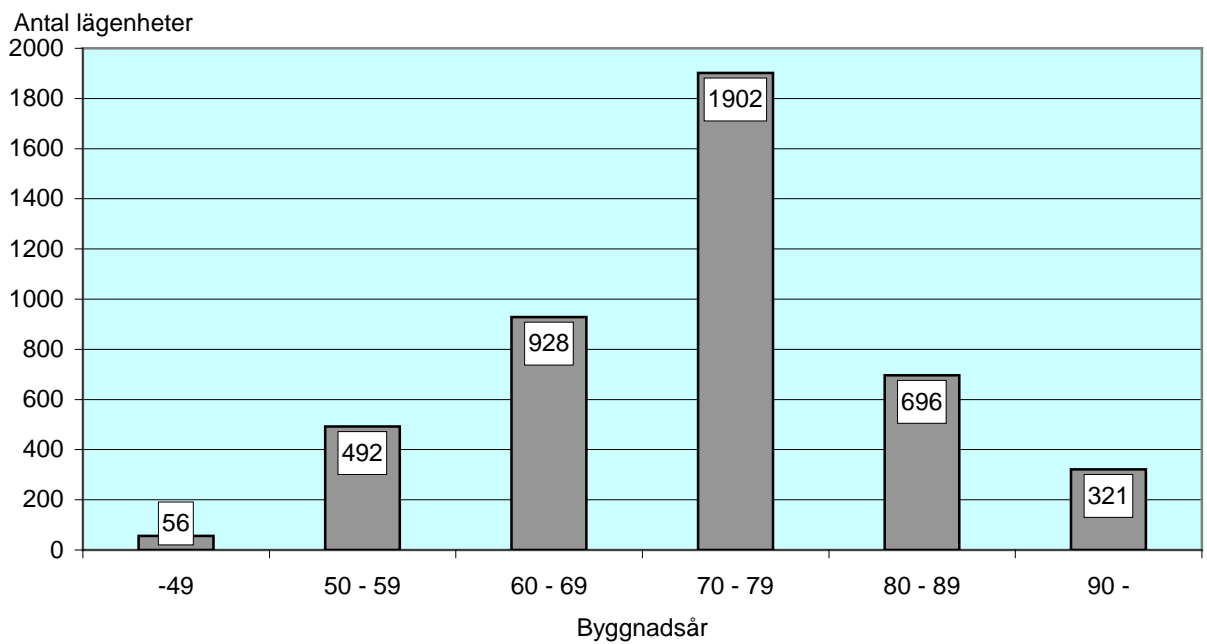
Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 7 970 kkr under året från 234 951 kkr till 242 921 kkr. Förändringen beror på årets hyreshöjning. De samlade **kostnaderna** för fastigheternas drift och underhåll inklusive fastighetsskatt och centrala administrativa kostnader uppgick till 196 667 kkr (190 757 kkr).

Det planerade **underhållet** har ökat jämfört med tidigare år från 172 kr/kvm till 176 kr/kvm. Under året har bl a utförts stam- och fasadrenovering i Jakobsbergsområdet, takomläggning, balkongrenovering, ombyggnad av lek- och uteplatser, låssystembyte, ut- och invändig målning, hissrenovering, badrumsunderhåll, fönsterplåtning, motorvärmabyte. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 12,0 kkr, 40 kr/kvm.

Antal lägenheter



Byggnadsår



Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader är 1 785 kkr högre 2009 än under 2008. Högt elpris, höjda avgifter avseende fjärrvärme samt något ökad förbrukning är de främst bidragande orsakerna till den ökade kostnaden.

Bolagets **driftnetto**, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 162 kr/kvm (155 kr/kvm).

Vad avser fastighetsinvesteringarna har vi i Friggessund byggt ny kulvert och via den kopplat in oss på Hudiksvalls kommuns fliseldningsanläggning. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragning och ytskikt. Fasad- och stamreoveringen i Jakobsbergsområdet är nu slutförd i och med att vi under 2009 klarat av de 2 sista husen.

Fastighetsvärdering

Värderingen sker i huvudsak individuellt och enligt vedertagen kassaflödesmodell.

Ekonomi

Bolagets fastighetsinnehav **finansieras** till den största delen genom upplåning. Lånevolymen uppgick per bokslutsdag till 566 780 kkr (571 885 kkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 515 971 kkr (488 381 kkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 3,61% (4,23%).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 21 188 kkr (20 686 kkr). Hyresfordringar har skrivits av med 373 kkr (339 kkr).

Hudiksvalls kommun har även iklätt sig borgensansvar för **pensionsutfästelser** till personalen med 6 777 kkr (6 750 kkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigo's **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 495 kkr.

Hyresbortfallet uppgick till 11 042 kkr inkl lämnade rabatter, en ökning med 102 kkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 22 277 kkr (6 600 kkr). Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 15,0% (14,5%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 20 105 kkr. En nyupplåning av 15 000 kkr har skett.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 6 085 kkr (2 584 kkr). Redovisat resultat efter skatt blev 4 889 kkr (3 400 kkr).

FEMÅRSÖVERSIKT

(Belopp i kkr om ej annat anges)

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning					
Hysesintäkter	242 921	234 951	231 130	227 194	224 906
Resultat före avskrivningar	49 006	47 234	45 913	49 830	59 711
Avskrivningar/Nedskrivningar	-22 807	-20 835	-21 076	-20 197	-25 173
Resultat efter avskrivningar	26 199	26 399	24 837	29 633	34 538
Finansiella intäkter	374	628	616	348	469
Finansiella kostnader	-20 525	-24 527	-20 825	-20 309	-24 008
Räntebidrag	37	84	115	239	228
Resultat efter finansnetto	6 085	2 584	4 743	9 911	11 227
Balansräkning					
Omsättningstillgångar	28 634	13 212	14 390	25 107	20 767
Fastigheter	703 228	717 630	715 117	725 730	734 548
Övriga anläggningstillgångar	11 354	13 214	14 678	16 352	18 629
Kortfristiga skulder	73 007	71 833	67 369	72 552	65 438
Långfristiga skulder	554 008	559 175	564 804	585 172	606 210
Obeskattade reserver	16 971	17 731	20 095	22 738	22 286
Eget kapital	99 230	95 317	91 917	86 727	80 010
Fastigheter					
Taxeringsvärde	934 952	932 918	933 776	858 723	859 521
Lägenhetsyta, tusental kvm	282 862	283 712	283 888	283 949	284 196
Lokalyta, tusental kvm ./ . förråd	19 986	20 110	20 464	20 339	22 754
Förvaltade lägenheter, antal	4 395	4 411	4 417	4 418	4 427
Bruttoinvesteringar	9 619	23 669	9 065	9 056	7 016
Nyckeltal					
Uthyrningsgrad lägenheter, %	97,2	97,0	97,0	97,4	96,3
Vakansgrad lokaler, %	6,7	5,6	5,5	5,0	6,2
Direktavkastning, %	6,9	6,6	6,4	6,8	8,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	3,6	3,4	3,9	4,5
Avkastning på eget kapital, %	5,5	2,4	4,5	10,0	12,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,0	2,2	2,5	2,5
Skuldsättningsgrad, ggr	5,7	6,0	6,3	6,9	7,7
Soliditet, %	15,0	14,5	14,3	13,4	12,4
Medelantal anställda	84	84	84	84	85

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:

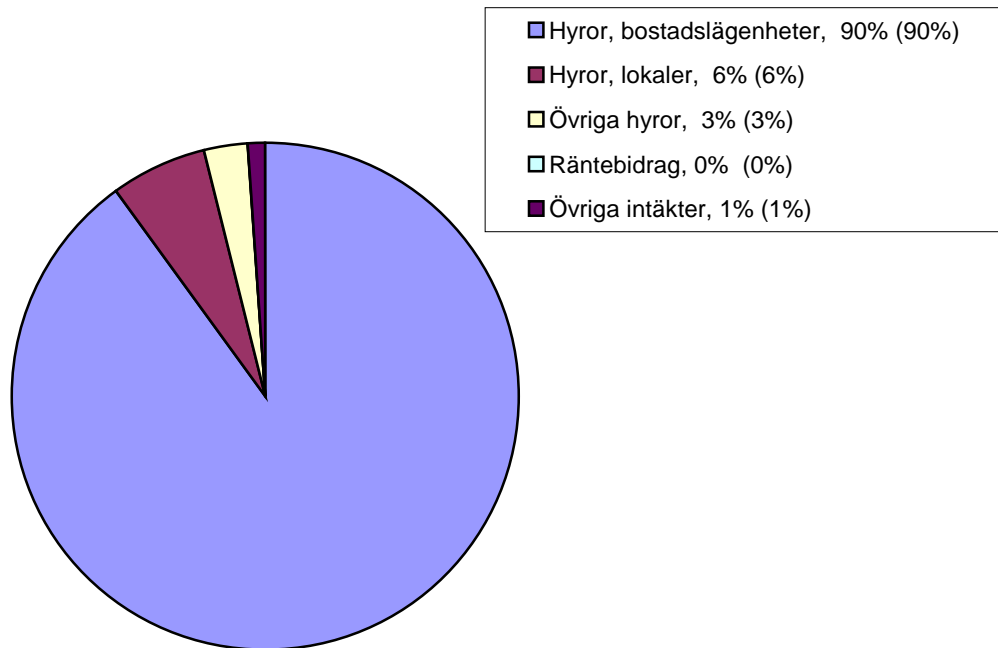
Outhyrd lokalvolym i procent av uthyrningsbar lokalvolym enligt bokföring.

RESULTATRÄKNING

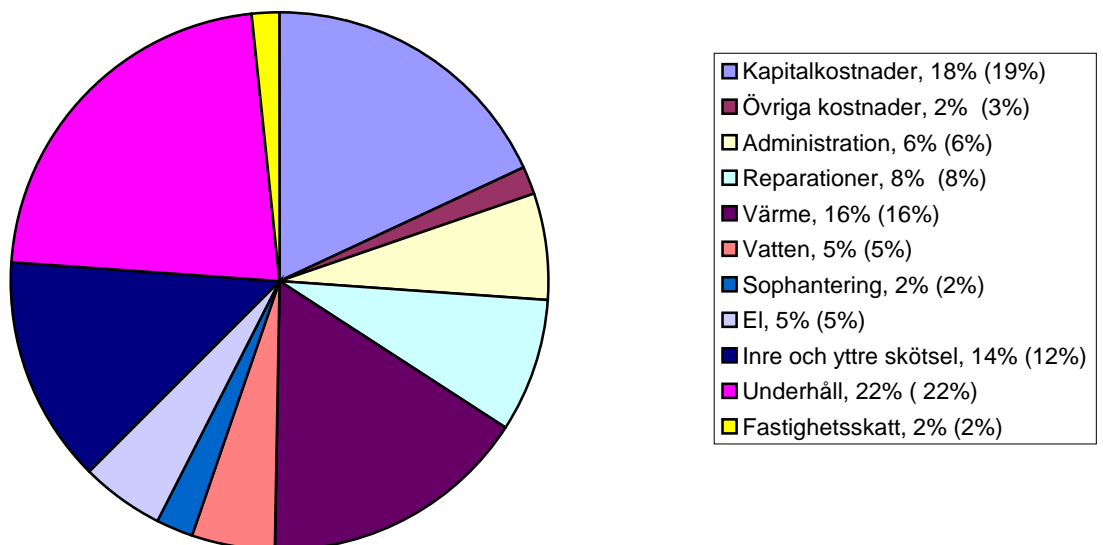
Verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2009

(kr)	Not	2009	2008
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	1	242 921	234 951
Övriga förvaltningsintäkter		2 752	3 040
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		245 673	237 991
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-139 186	-134 328
Underhållskostnader		-53 389	-52 382
Fastighetsskatt	4	-4 092	-4 047
Avskrivningar och nedskrivningar		-22 807	-20 835
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-219 474	-211 592
BRUTTORESULTAT		26 199	26 399
RÖRELSERESULTAT	5-10	26 199	26 399
Resultat från värdepapper		2	2
Ränteintäkter	11	372	626
Räntebidrag		37	84
Räntekostnader		-20 525	-24 527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 085	2 584
Bokslutsdispositioner	12	760	2 364
Skatt	13,14	-1 956	-1 548
ÅRETS RESULTAT		4 889	3 400

Fördelning intäkter 2009 (2008)



Fördelning kostnader 2009 (2008)



BALANSRÄKNING

Per 31/12 2009

TILLGÅNGAR (kkkr)	Not	2009	2008
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 18	703 228	717 630
Inventarier (och maskiner)	15	3 347	2 910
IT/Bredband	15	2 255	3 853
Pågående om - och tillbyggnad		657	1 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	115	115
Andra långfristiga fordringar	26	1 739	1 733
Uppskjuten skattefordran	14	3 241	3 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		714 582	730 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	17	692	498
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 458	1 611
Övriga fordringar	19	640	4 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 567	357
Kassa, bank	21	22 277	6 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 634	13 212
Summa tillgångar		743 216	744 056

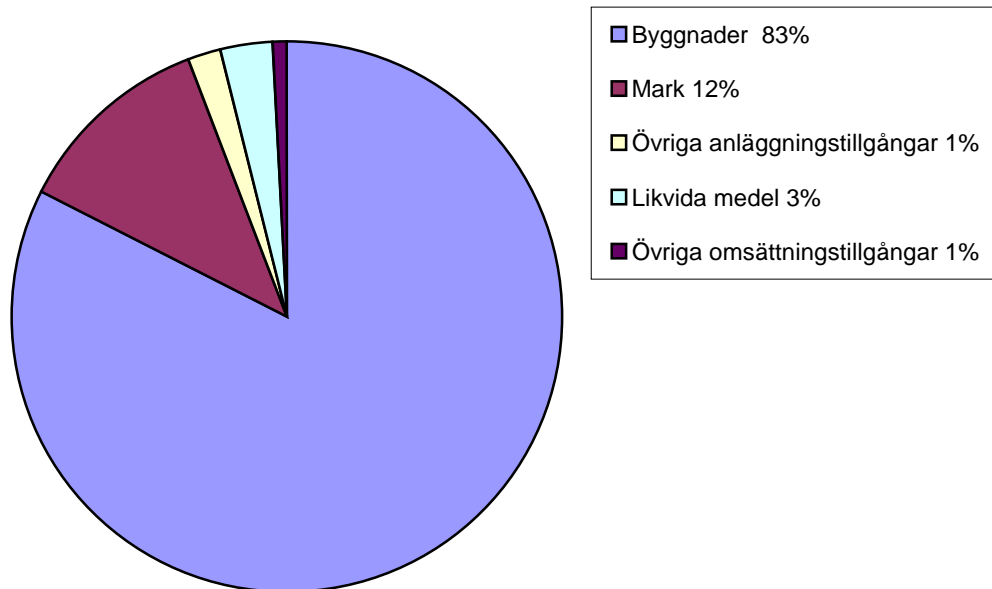
SKULDER OCH EGET KAPITAL (kkkr)	Not	2009	2008
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	27	13 452	13 780
Reservfond		31 281	31 281
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst/förlust		29 608	26 856
Årets resultat		4 889	3 400
SUMMA EGET KAPITAL		99 230	95 317
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder		14 865	13 988
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 106	3 743
AVSÄTTNINGAR			
Avsättning för pensioner		6 777	6 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	547 231	552 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		19 549	19 460
Leverantörsskulder		21 056	24 289
Övriga kortfristiga skulder		1 771	1 845
Skatteskuld		466	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 165	26 239
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		73 007	71 833
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		743 216	744 056
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	24	116 714	157 794
Ansvarsförbindelser			
Garantifond, Fastigo		495	470

EGET KAPITAL

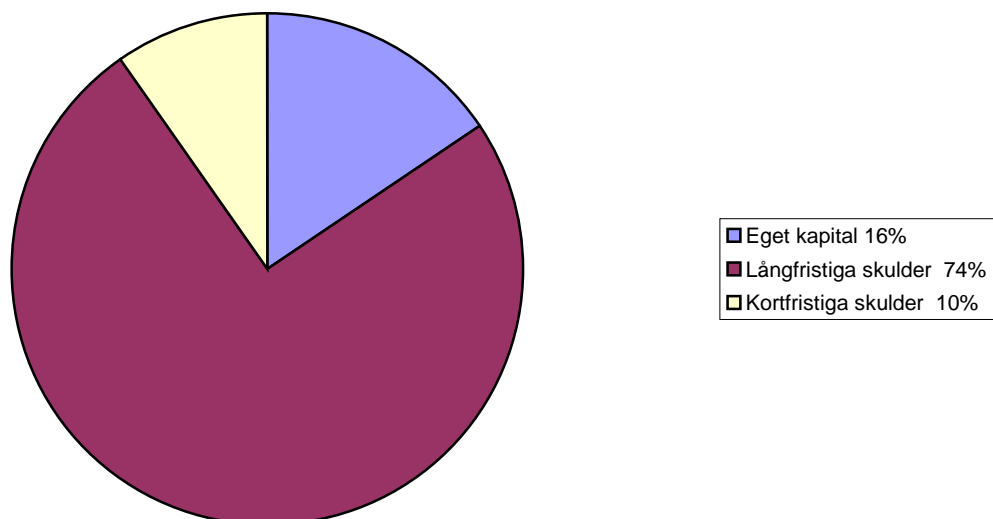
Per 31/12 2009

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt kapital	Summa Eget kapital
Ingående balans 2008-01-01	20 000	14 109	31 281	26 528	91 918
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Årets resultat 2008				3 400	3 400
Eget kapital 2008-12-31	20 000	13 781	31 281	30 256	95 318
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Utdelning enligt stäm- mobereslut				-976	-976
Årets resultat 2009				4 889	4 889
Eget kapital 2009-12-31	20 000	13 453	31 281	34 497	99 231

Tillgångar



Skulder och Eget kapital



KASSAFLÖDESANALYS

(kkkr)	Not	2009	2008
Direkt metod			
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		243 787	241 621
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-197 220	-189 834
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter		46 567	51 787
Erhållen ränta		372	626
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-21 338	-23 792
Betald inkomstskatt		1 684	-2 368
Kassaflöde från löpande verksamhet		27 287	26 255
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	25	-9 619	-23 669
Sålda materiella anläggningstillgångar		4 096	1 983
Amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 000
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella placeringar		-6	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 529	-20 686
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000	15 000
Amortering av skuld		-20 105	-21 634
Utbetald utdelning		-976	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 081	-6 634
Årets kassaflöde		15 677	-1 065
Likvida medel vid årets början		6 600	7 665
Summa likvida medel vid årets slut		22 277	6 600

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 2009

Redovisnings- och värderingsprinciper

AB Hudiksvallsbostäders redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Liksom föregående år används följande rekommendationer från Redovisningsrådet. RR7, Redovisning av kassaflöden
RR9, Inkomstskatter
RR22, Utformning av finansiella rapporter
Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas 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.

Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Bolagets pensionsförpliktelser redovisas i enlighet med FARs rekommendation nr 4. Kapitalvärdet för dessa utgörs av nuvärdet av framtida förpliktelser och beräknas enligt aktuariella grunder. Kapitalvärdet redovisas som en avsättning i balansräkningen. Räntedelen i pensionsskuldens förändring redovisas som finansiell kostnad. Övriga pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer dels:

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
IT-investeringar	10 år

NOTER

Not 1	Uthyrning	2009	2008
	Bostäder	229 871	222 374
	Lokaler	15 781	15 367
	Övrigt	8 311	8 150
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-6 988	-6 489
	Lokaler	-1 061	-865
	Övrigt	-1 213	-1 195
	Avgår rabatter mm		
	Bostäder	-1 780	-2 391
	Summa	242 921	234 951

Not 2	Driftskostnader	2009	2008
	Fastighetsskötsel och städ	32 776	28 919
	Reparationer	19 633	19 114
	Taxebundna kostnader	28 941	27 851
	Uppvärmning	38 736	38 040
	Administration	14 795	14 420
	Övriga driftskostnader	4 305	5 984
	Summa	139 186	134 328

Hyresgästerna kan genom HLU - Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll – påverka underhållskostnaderna för målning, tapetsering och golv samt erhålla en hyresrabatt - som framräknas efter åtgärdens pris och intervall - under den tid hyresgästen avstår från berättigat underhåll. Det sammanlagda värdet av de underhållsåtgärder hyresgästerna är berättigade till uppgår till cirka 35 Mkr.

Not 3	Ersättning till revisorerna	2009	2008
	Revision	78	90
	Andra uppdrag än revisionsuppdraget	3	0
	Summa	81	90

Not 4 Fastighetsskatt
2009 års högre kostnad avseende fastighetsskatt är bl. a en effekt av höjda taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen för småhus år 2009.

Not 5 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2009		2008	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
84	60	84	59

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2009		2008	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnad)
26 241	10 446 (1 767 *)	24 816	9 942 (1 235 *)

*) Av företagets pensionskostnader avser 84 kkr (116 kkr) VD och tidigare VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD och tidigare VD uppgår till 1 648 kkr (1 648 kkr).

Not 7	Sjukfrånvaro	2009	2008
	Total sjukfrånvaro	5 %	4 %
	Långtidssjukfrånvaro	43 %	39 %
	Sjukfrånvaro, män	6 %	4 %
	Sjukfrånvaro, kvinnor	2 %	2 %
	Anställda 30-49 år	3 %	4 %
	Anställda 50 år -	15 %	11 %

Not 8 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2009		2008	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
1 058	25 183	961	23 855

Not 9 Könsfördelning inom företagsledningen

	2009	2009	2008	2008
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	18	72 %	18	72 %
VD och andra ledande befattningshavare	4	75 %	4	75 %

Not 10 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.

	2009	2008
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter från banker	32	149
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	322	321
Övriga ränteintäkter	18	156
Summa	372	626
Not 12 Bokslutsdispositioner		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 636	1 494
Återföring av periodiseringsfond	1 334	2 698
Avsättning till periodiseringsfond	- 2 210	- 1 828
Summa	760	2 364
Not 13 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	1 744	1 536
Uppskjuten skatt	212	12
Summa	1 956	1 548
	2009	2008
Not 14 Uppskjuten skatt		
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	212	12
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	212	12
Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	6 085	2 583
Skatt enligt gällande skattesats	1 600	723
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Rivningskostnader	58	108
Nedskrivningar	426	42
Övrigt	8	23
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Ö-skatteänta	3	15
Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-486	-161
Skillnad bokföringsmässigt och skattemässigt resultat vid fastighetsförsäljning	-141	0
Avskrivning över plan	0	0
Återföring avskrivning över plan	430	418
Schablonintäkt periodiseringsfond	76	125
Återföring av periodiseringsfond	351	755
Avsättning periodiseringsfond	-581	-512
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	1 744	1 536
Skattesats		

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolaget. Skattesatsen är 26,3 procent (28 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:

	2009	2008
Uppskjutna skattefordringar		
Nedskrivning, markanläggning	1 024	1 119
Nedskrivning, byggnader	2 217	2 334
Summa uppskjutna skattefordringar	3 241	3 453

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

	2009	2008
Uppskjutna skattefordringar	3 241	3 453
De belopp som redovisats i balansräkningen inkluderar följande		
Uppskjuten skattefordran som utnyttjas efter mer än 12 månader	3 080	3 288

Skillnaden i bolaget mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen under räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten för dessa år utgörs dels av uppskjuten skatt på obeskattade reserver 4 463 kkr (4 965 kkr), dels uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år 3 241 kkr (3 453 kkr).

Not 15		2009	2008
	Anläggningstillgångar		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	862 679	845 306
	Inköp/ombyggnader	6 792	17 765
	Nedskrivning på grund av rivning	-2 192	-197
	Försäljning/utrangeringar	-1 559	-195
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	865 720	862 679
	Ingående avskrivningar	-226 262	-209 521
	Försäljning/utrangeringar	355	55
	Nedskrivning på grund av rivning	573	48
	Arets avskrivningar	-17 033	-16 844
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 367	-226 262

Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-3 680	-3 220
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	18 860	19 320
Ingående nedskrivningar	-30 000	-30 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	612 213	625 737
	2009	2008
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	86 545	85 554
Inköp	0	1 165
Försäljning	-372	-174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 173	86 545
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	7 456	5 802
Inköp/ombyggnader	0	1 654
Försäljning/utrangeringar	-169	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 287	7 456
<i>Ingående avskrivningar</i>	-2 108	-1 804
Försäljning/utrangeringar	28	0
Årets avskrivningar	-365	-304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 445	-2 108
Utgående planenligt restvärde	4 842	5 348
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	703 228	717 630
Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.		
	2009	2008
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	13 041	12 350
Inköp	1 914	1 727
Försäljningar/utrangeringar	-389	-1 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 566	13 041
Ingående avskrivningar	-10 131	-9 826
Försäljningar/utrangeringar	389	939
Årets avskrivningar	-1 477	-1 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 219	-10 131
Utgående planenligt restvärde	3 347	2 910

It-investeringar

Ingående anskaffningsvärde	18 475	18 267
Inköp	256	208
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 731	18 475

	2009	2008
Ingående avskrivningar	-14 622	-12 789
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 854	-1 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 476	-14 622
Utgående planenligt restvärde	2 255	3 853

Not 16 Aktier och andelar

Namn	Org.nr	Säte	Andel/aktier	Bokfört värde
HBV	702000-9226	Stockholm	4	40 000
SABO Byggnads- försäkrings AB	516401-8441	Stockholm	75	75 000
Summa			79	115 000

Not 17 Råvaror och förnödenheter

Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/antal 2009-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.

Not 18	Taxeringsvärden för	2009	2008
	Byggnader	776 666	774 621
	Mark	158 286	158 297
	S:a taxeringsvärden	934 952	932 918

Not 19 Övriga fordringar

Fordran skattekonto	38	556
Skattefordran	462	3 423
Övriga kortfristiga fordringar	140	167
Summa	640	4 146

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	2	44
Upplupna intäkter	2 600	0
Övriga förutbetalda kostnader	145	172
Periodiseringskonto leverantörer	820	141
Summa	3 567	357

Not 21 Kassa, bank

Här ingår bolagets del av Hudiksvalls kommuns koncernkonto med tjugotvåmiljoner-tvåhundra-trettio-tretusen kronor (22 233 kkr). Till kontot finns en avtalad checkkredit uppgående till 20 mkr knuten. Denna var vid balansdagen ej till någon del utnyttjad.

Not 22 Skulder till kreditinstitut:	2009	2008
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen	547 231	552 425
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	547 231	552 425

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Semesterlöner inklusive sociala avgifter	3 193	2 988
Utgiftsräntor	1 676	2 617
Förskottsbetalda hyror	19 903	18 658
Särsk. löneskatt och avkastn. skatt på pensionskostnader	422	347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 971	1 629
Summa	30 165	26 239

Not 24 Ställda säkerheter		
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	116 714	157 794

Not 25 Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar
Årets totala investeringar i immateriella- och materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:

	2009	2008
	Materiella	Materiella
Årets investeringar	-9 619	-23 669
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-9 619	-23 669

Not 26 Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 733	2 733
Tillkommande fordringar	6	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	-1 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 739	1 733

	2009	2008
Not 27 Uppskrivningsfond		
Ingående saldo	13 781	14 109
Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
Utgående saldo	13 453	13 781

DISPOSITION

Årsstämman har att besluta om:

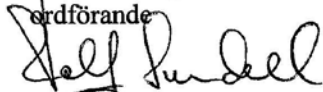
Balanserat resultat	29 607 709,97
Årets resultat	4 889 012,11
<u>Utdelning till aktieägaren 41,00 per aktie</u>	<u>-820 000,00</u>
Överskott	33 676 722,08

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

Hudiksvall den 15 mars 2010



Lilian Holmgren
ordförande



Rolf Sundell



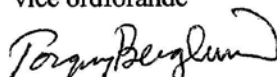
Håkan Rönström



Nils-Erik Blomdahl
VD



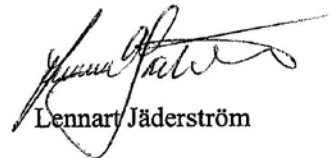
Mats Runefelt
vice ordförande



Torgny Berglund



Ulf Sundh



Lennart Jäderström



Sievert Sjölander



Stefan Segerbrand

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 17 mars 2010.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

AB HUDIKSVALLSBOSTÄDER
Org nr 556507-8267

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Hudiksvallsbostäder för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 17 mars 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har i vår roll som lekmannarevisorer granskat bolagets verksamhet under år 2009.

Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, kommunallagen och god sed samt med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat.

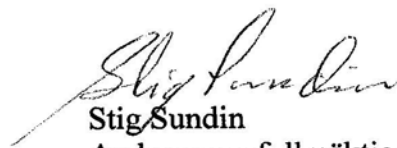
Vi har tagit del av samtliga protokoll och vår granskning under 2009 har varit att kartlägga och översiktligt bedöma verksamhetens ändamål, styrning av verksamheten samt intern kontroll.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens och verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Hudiksvall den 17 mars 2010



Christer Johnsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Stig Sundin
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FASTIGHETSINNEHAV DEN 31 DECEMBER 2009

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.09-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1	1952	15 370 948	3 049 859	12 321 089	41 711 000	32 854 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	276 225	986 790	4 625 000	3 727 000
1031	Kronboden 8	1955	1 469 631	344 078	1 125 553	5 299 000	4 141 000
1032	Kronboden 1	1978	12 818 673	3 293 926	9 524 747	14 309 000	11 404 000
1041	Jakobsberg 8:1, 8:2	1957,1964	43 625 923	7 400 598	36 225 325	56 568 000	45 763 000
1051	Skutskepparen 1	1959	4 964 643	870 346	4 094 297	8 903 000	7 161 000
1052	Springkällan 1	1979	9 816 294	2 439 236	7 377 058	13 381 000	10 949 000
1061	Åvik 20:11	1963	2 278 580	544 940	1 733 640	10 777 000	8 616 000
1071	Temperance 6	1963	2 399 522	578 915	1 820 607	9 319 000	7 660 000
1091	Tullen 6	1967	919 541	234 104	685 437	3 777 000	3 027 000
1101	Tullstugan 5	1968	6 084 356	1 426 442	4 657 914	16 904 000	13 513 000
1111	Håsta 12:1	1970	43 277 556	10 276 274	33 001 282	69 475 000	58 440 000
1121	Östanbräck 43:1	1972	12 091 773	2 947 662	9 144 111	21 904 000	18 286 000
1121	Östanbräck 47:1	1972	7 035 617	1 689 760	5 345 857	25 133 000	20 941 000
1121	Östanbräck 48:1	1972	1 355 164	344 759	1 010 405	2 542 000	2 143 000
1122	Östanbräck 1:47	1975	30 921 240	7 636 010	23 285 230	51 358 000	43 101 000
	Östanbräck 43:2, PC	1971	1 453 980	377 962	1 076 018		
1131	Kristineberg 6:3	1981	50 474 727	12 559 801	37 914 926	63 812 000	52 136 000
1141	Håsta 2:41	1971	46 115 822	10 837 801	35 278 021	98 185 000	81 829 000
1151	Munter 1	1978	10 268 588	2 551 519	7 717 069	17 707 000	14 338 000
1161	Kopparslagaren 8 + Brunnen 1	1986	12 737 994	3 576 510	9 161 484	10 801 000	9 142 000
1171	Kristineberg 5:3, 5:4	1989	78 516 889	21 717 279	56 799 610	51 697 000	42 533 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 067 253	3 373 770	8 693 483	6 121 000	5 047 000
1191	Fridhem 26:1	1992	4 111 820	1 628 825	2 482 995		
1201	Tullen 8	1992	95 557 525	29 989 965	65 567 560	39 450 000	33 800 000
1211	Helenedal 6:14	1991	23 746 150	6 726 400	17 019 750	10 341 000	8 926 000
1221	Tingshusbacken 7:10	1903	824 825	6 186	818 639		
1241	Skomakaren 2	1930	4 258 486	1 203 647	3 054 839	2 211 000	1 810 000
1311	Varvet 5:1	1919	4 079 419	1 103 109	2 976 310	3 152 000	2 593 000
1511	Tutaren 1	1945	7 683 353	504 424	7 178 929	7 140 000	6 254 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.09-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
1521	Hattmakaren 8	1948	4 529 085	1 259 220	3 269 865	4 295 000	3 585 000
1531	Helenedal 6:13	1950	3 227 982	842 070	2 385 912	4 748 000	3 791 000
1541	Fridhem 17:13	1955	4 552 730	1 274 820	3 277 910	3 272 000	2 718 000
1551	Sanna 2:71	1956	5 300 285	1 310 692	3 989 593	2 397 000	2 040 000
1561	Styrmannen 1	1959	5 067 595	1 277 535	3 790 060	3 498 000	2 805 000
1591	Norränget 3:10, mark		31 347		31 347		
1601	Edsta 8:24	1970	389 244	95 182	294 062	549 000	483 000
1611	Edsta 8:26	1981	6 011 390	2 362 299	3 649 091		
2011	Iggesund 14:51, mark	1954	39 519		39 519	270 000	
2012	Iggesund 14:52, mark	1954	359 528		359 528	2 154 000	1 799 000
2013	Iggesund 14:54	1993	17 287 025	4 321 200	12 965 825	4 309 000	3 774 000
2014	Iggesund 14:67, mark		49 922		49 922	388 000	
2015	Iggesund 14:99	1965	954 193	219 664	734 529	2 647 000	2 224 000
2016	Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021	Iggesund 14:300	1963	12 712 714	2 082 485	10 630 229	7 612 000	6 063 000
2031	Iggesund 14:95	1964	3 229 948	752 903	2 477 045	6 243 000	5 220 000
2031	Iggesund 14:100	1965	2 013 237	425 148	1 588 089	4 429 000	3 720 000
2041	Iggesund 14:103	1966	6 511 171	1 734 522	4 776 649	6 315 000	5 122 000
2042	Iggesund 14:104, mark	1967	883 055	372 915	510 140	858 000	
2043	Iggesund 14:111	1969	3 919 530	876 537	3 042 993	5 866 000	4 911 000
2044	Iggesund 14:107	1968	2 197 945	510 387	1 687 558	5 593 000	4 724 000
2045	Iggesund 14:110	1970	1 952 025	460 170	1 491 855	3 577 000	3 022 000
2046	Iggesund 14:109	1971	1 987 000	650 898	1 336 102	2 219 000	1 871 000
2051	Iggesund 14:139	1976	12 034 949	2 905 041	9 129 908	13 716 000	11 631 000
2071	Fegärde 1:64	1990	10 516 138	3 500 458	7 015 680	3 159 000	3 001 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	321 840	83 890	237 950	245 000	217 000
2531	Oppänge 2:1	1963	417 022	103 852	313 170	618 000	533 000
2541	Fegärde 1:215, mark	1966	60 161		60 161	271 000	238 000
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	339 454	106 670	232 784	645 000	557 000
2571	Oppänge 1:123 - 1:128	1976	620 375	139 311	481 064	1 102 000	678 000
3011	Forsa-Lund 15:2	1961	3 433 765	726 655	2 707 110	3 996 000	3 448 000

OMR	FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.09-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
3011	Forsa-Lund 15:3	1962	4 000 329	951 154	3 049 175	3 988 000	3 455 000
3031	Forsa-Lund 1:65	1966	3 037 704	780 186	2 257 518	5 928 000	5 098 000
3041	Forsa-Lund 2:65	1981	18 906 180	4 545 004	14 361 176	9 481 000	8 223 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	4 989 538	1 382 575	3 606 963	2 578 000	2 283 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 608 597	1 321 864	3 286 733	1 256 000	1 124 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	174 139	557 181	1 504 000	1 276 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	5 450 625	11 004 349	3 951 000	3 522 000
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	254 846	70 111	184 735	1 241 000	1 091 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 294 941	2 899 255	7 395 686	2 801 000	2 476 000
3061	Forsa-Lund 1:93	1990	13 095 892	3 700 049	9 395 843	4 246 000	3 870 000
3101	Forsa-Hamre 21:22	1963	2 393 732	462 205	1 931 527	2 046 000	1 814 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 487 586	529 234	1 958 352	2 789 000	2 467 000
	Forsa-Hamre 4:12, PC		1 641 601	160 361	1 481 240		
3121	Forsa-Hamre 4:12	1970	1 609 086	412 645	1 196 441	2 546 000	2 263 000
3121	Forsa-Hamre 4:54	1968	2 306 727	459 154	1 847 573	2 443 000	2 160 000
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	23 019 784	6 154 835	16 864 949	9 924 000	8 803 000
3531	Hålsjö 2:51	1967,1988	3 458 589	972 070	2 486 519	1 637 000	1 406 000
3541	Övernäs 2:72, mark	1969	117 191		117 191	1 553 000	1 288 000
3551	Hålsjö 30:7	1981	483 610	104 163	379 447	1 113 000	843 000
4011	Ede 5:62	1963	4 540 961	1 033 564	3 507 397	3 257 000	2 756 000
4011	Ede 50:1	1967	921 476	144 232	777 244	1 223 000	1 032 000
4012	Ede 42:5	1966	1 238 645	259 130	979 515	2 903 000	2 445 000
4013	Ede 42:6	1966	622 240	141 197	481 043	1 386 000	1 149 000
4014	Ede 46:1	1964	1 870 048	365 747	1 504 301	4 398 000	3 695 000
4014	Ede 5:47	1967	452 393	112 620	339 773	1 105 000	929 000
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	668 438	2 322 529	5 320 000	4 470 000
4021	Ede 7:25	1970	7 765 892	1 892 993	5 872 899	11 632 000	9 851 000
4031	Ede 5:7	1972	8 439 274	2 093 328	6 345 946	12 171 000	10 695 000
4041	Sunnansjö 9:7	1978	17 260 276	4 480 447	12 779 829	13 081 000	11 205 000
4051	Ede 7:18	1987	6 778 745	1 870 155	4 908 590	2 812 000	2 470 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 623 961	7 685 862	19 938 099	9 577 000	8 402 000

OMR FASTIGHET	Byggår	Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m.09-12-31	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därav bygg- nadsvärde
4071 Ede 42:8	1990	23 060 941	6 511 979	16 548 962	5 852 000	5 200 000
4081 Ede 5:68	1991	4 017 825	537 122	3 480 703	1 347 000	1 190 000
4511 Ava 3:7	1954	1 826 385	483 547	1 342 838	799 000	684 000
4521 Ede 5:69	1957	710 161	138 282	571 879	985 000	816 000
4541 Ede 7:6,7:17	1968	389 680	81 136	308 544	829 000	680 000
5011 Friggessund 8:26	1958				1 327 000	1 103 000
5012 Friggessund 8:42	1966				692 000	529 000
5021 Friggessund 1:32	1970	5 319 262	861 040	4 458 222	2 616 000	2 197 000
5031 Friggessund 1:43	1977	4 136 269	1 034 107	3 102 162	3 086 000	2 534 000
5051 Friggessund 1:68	1987	4 381 758	1 305 292	3 076 466	1 627 000	1 418 000
5061 Friggessund 1:69	1989	4 529 139	1 562 595	2 966 544	1 934 000	1 700 000
5071 Friggessund 1:70	1991	4 918 927	1 909 680	3 009 247	2 141 000	1 911 000
5101 Bjuråkers-Ångebo 4:8	1990	5 723 049	4 517 460	1 205 589		
5541 Friggessund 1:30	1968	153 987	66 447	87 540	97 000	
5561 Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	438 007	91 906	346 101	642 000	561 000
7201 Köpmannen 6	1953	5 950 418	1 349 913	4 600 505	4 731 000	3 171 000
7211 Köpmannen 7	1960	28 958 124	7 614 299	21 343 825	14 764 000	12 102 000
7221 Strand 3:7		650 000		650 000		
7451 Sunnansjö 9:18	1989	4 057 544	1 702 509	2 355 035		
SUMMA		952 180 062	248 949 512	703 230 550	934 952 000	776 666 000

Omr	FASTIGHET	Byggnadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv		
1511	Tutaren 1	1945	22		10	12			1322	3	59				4	8	
1521	Hattmakaren 8	1948	20	16	4				767	9	184				7		
1531	Helenedal 6:13	1950	28	24	4				1034	3	149				8		
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	14	2	12				659	7	42				8		
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	14	2	12				658	3	69				11		
1561	Syrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75						
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320								
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	3		3				204	1	47		6		3		
7201	Köpmannen 6, (Stationsgatan 3)	1953	6	2	3	1			314	3	214						
7211	Köpmannen 7, (Stationsgatan 1)	1960	11		5	5		1	839	31	2844				35	11	
	IGGESUND																
2012	Iggesund 14:52 (Centralgatan)	1954	21	8	6	7			1051	1	87		4			10	
2014	Iggesund 14:67 (Centralgatan)	1958															
2015	Iggesund 14:99 (Centralgatan)	1965	23	7	12	3	1		1324	1	35		4		12	12	
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	35	10	3	16	6		2377	17	1529			12	24	24	
2031	Iggesund 14:95 (Skolgatan)	1964	52	12	24	16			3026	8	261		10		16	18	
2031	Iggesund 14:100 "	1965	38	10	20	8			2148	4	127		8		14	22	
2041	Iggesund 14:103 (Rubingränd)	1966	47	15	23	8	1		2877	6	435				16	28	
2043	Iggesund 14:111(Smaragggränd)	1969	46	14	26	4	2		2756	4	318				50		
2044	Iggesund 14:107 (Safirgränd)	1968	45	13	25	4	3		2757	1	27				1		
2045	Iggesund 14:110(Safirgränd)	1970	28	8	16	4			1668	2	114						
2046	Iggesund 14:109(Safirgränd)	1971	15	4	5	3	2	1	1058	1	60				24	20	
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	105	28	45	27	5		6619	1	47		28		38	32	

Omr	FASTIGHET	Byggnadsår	Antal lgh	Antal lgh					Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokalyta	Garage			Bilplatser			
				1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok				Varm	Kall	M mv	U mv			
	NJUTÅNGER/ENÅNGER																	
2071	Fegärde 1:64	1990	34	3	28	3					2	78			7		14	
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4	4							1	68					3	
2531	Oppänge 2:1	1963	10	10													5	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	12	12														
2571	Oppänge 1:123-1:128	1976	6	6														
	FORSA																	
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4					6	196	15			8	15	
3011	Forsa-Lund 15:3 (Backavägen)	1962	34	10	20	2					7	159				8		
3031	Forsa-Lund 1:65 (Trängslet)	1966	46	16	20	8	2				9	167				22	4	
3041	Forsa-Lund 2:65 (Fredriksbergsvägen)	1981	55	16	25	25		5			1	39			32	14	6	
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	14	10	2			2							10	6		
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	8	8												8		
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	19	18		1					2	75						
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24	20		4									7	15	2	
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	8	8												23	3	
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	18	10		8										18		
3061	Forsa-Lund 1:93 (Kapellvägen)	1990	9	7		2					3	798				16		
	NÄSVIKEN/NORRBO																	
3101	Forsa-Hamre 21:22 (Inganlid)	1963	18	8	10						1	6				19		
3111	Byberg 3:58	1965	22	12	10						2	9				19		3
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälensväg)	1970	18	3	12	3										18		
3121	Forsa-Hamre 4:54 (Mälensväg)	1968	18	3	12	3										16		
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	35	4	23	7		1			1	7			20	13		
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1967,1988	20	3	13	4					2	36				12		
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6	6											6			

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			U mv	
												Varm	Kall	M mv		
	<i>DELSBO</i>															
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12			1694	10	236			11		4
4011	Ede 50:1	1967	10	4	4	2			556					6		
4012	Ede 42:5	1966	22	8	4	4	6		1351	11	322	6				16
4013	Ede 42:6	1966	18	18					641	4	210					4
4014	Ede 46:1	1964	36	8	16	12			2113	11	397			13		9
4014	Ede 5:47	1967	10	4	4	2			556	4	77			6		
4015	Ede 47:1	1965	44	12	12	16	4		2688	15	309			43		4
4021	Ede 7:25	1970	92	24	36	28	4		5809	18	538			52		41
4031	Ede 5:7 (Björkgatan, röda)	1972	96	28	36	28	4		5868	68	1069	20		28		34
4041	Sunnansjö 9:7 (Björkgatan, gula)	1978	90	7	45	31	3	4	6401	30	294	49		25		16
4051	Ede 7:18 (Ringstavägen)	1987	20	13	7				1217	1	45	14		4		
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	60	44	15			1	4123	1		28		36		
4081	Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8	8					563	3	70			8		3
4511	Ava 3:7	1954	16	16					528	2				8		
4521	Ede 5:69	1957	1			1			69	2	568			2		
4541	Ede 7:6, 7:17 (Gamla skolan)	1968	9	4	4	1			443	1	557			2		
7451	Sunnansjö 9:18 (Förskola)	1989														
	<i>BJURÅKER</i>															
5011	Friggesund 8:26	1958	14	2	11	1			776	6	219	5				
5012	Friggesund 8:42	1966	6		4	2			389					6		6
5021	Friggesund 1:32	1970	24	12	12	12			1632	7	260			18		15
5031	Friggesund 1:43 (Skänkvägen)	1977	28	14	14	14			1892	6	15	14				
5051	Friggesund 1:68	1987	16	12	4	4			941			8				
5061	Friggesund 1:69	1989	16	12	4	4			1052			10		6		
5071	Friggesund 1:70	1991	16	12	4	4			1052			10		6		
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8 (Svågagården)	1990	6	5	1				371	1	819	6				
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6	6					408							
	DELSUMMA		4265	746	1855	1375	253	36	276138	611	24508	331	954	1521	1008	1008

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa lgh yta	Antal lokaler	S:a lokal yta	Garage			Bilplatser		
												Varm	Kall	M mv	U mv		
	Särskilt boende för äldre m.fl																
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	5	5					337								
1211	Helenedal 6:14	1991	24	24					1198	1	1090			12			12
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	4	3	1				289								
2013	Iggesund 14:54 (Tryggebo)	1993	33	24	9				1449	1	279			8			
3131	Forsa:Hamre 26:10,26:28(Rosenborg)	1984	20	4	16				1104	1	1007						
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	44	19	25				2347	9	107			8			
	SUMMA		4395	825	1906	1375	253	36	282862	623	26991	331	954	1549	1020		
	Därav																
	* Källarförråd mm									456	7005						
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									30	1872						
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									46	2041						
	SUMMA									532	10918						



AB Hudiksvallsbostäder

Box 1123

824 13 Hudiksvall

Telefon 0650- 354 00