

ÅRSREDOVISNING

2006



AKTIEBOLAGET

HUDIKSVALLSBOSTÄDER

INNEHÅLL

VD kommenterar	3
Förvaltningsberättelse	4–11
Resultaträkning	12–13
Balansräkning	14–16
Kassaflödesanalys	17
Tilläggsupplysningar	18–26
Disposition	27
Revisionsberättelse	28
Granskningsrapport	28
Sammanställningar	29–38
Femårsöversikt	29
Fastighetsinnehav	30–33
Hyresobjektens antal och ytor	34–38

VD KOMMENTERAR



Hudiksvallsbostäder har som allmännyttigt bostadsbolag en betydelsefull roll att spela för Hudiksvalls kommuns framtida utveckling. Hyresrättens fördelar är viktiga att slå vakt om när man ser framåt och funderar över behov och nytta med ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag. En bra mix av boendeformer inom kommunen innehåller en stor del allmännyttiga hyresrätter men även privata hyresvärdar likväl som bostadsrätter och egnahem. Det krävs för att skapa den mångfald som bostadsmarknaden behöver om man ska erbjuda så många som möjligt ett önskat boende inom Hudiksvalls kommun.

Under slutet av året har antalet lediga lägenheter minskat ordentligt. Framför allt gäller det Hudiksvalls tätort där endast ett fåtal lägenheter finns tillgängliga för omgående inflyttning.

Inte sedan 1992 har det totala antalet lediga lägenheter varit lägre. Det innebär att även vi måste se på möjligheter att utöka bostadsbeståndet. Förtätning av befintligt bestånd och ombyggnad av tidigare outnyttjade utrymmen i fastigheterna kan vara möjligheter för nytt attraktivt boende. Problemet är dock det kostnadsläge som råder inom nyproduktion vilket leder till mycket höga hyresnivåer. En upplåtelseform som kooperativ hyresrätt kan därför vara ett alternativ till den traditionella hyresrätten.

I slutet av året togs beslut om att Hudiksvallsbostäder skulle ansluta sig till Hudiksvalls kommuns nya grafiska profil. Det innebär att bolaget successivt kommer att byta ut sin logotyp på fastigheterna samt byta typsnitt och logotyp på brevpapper och dylikt. Nytt utseende och färg på bolagets logotyp men samma innehåll av bra boende för alla, med trygghet, frihet och service av egen kompetent personal.

Under året har en inventering av tillgängligheten i lägenheter och områden avseende ökat kvarboende inom det befintliga beståndet genomförts. Ungefär en fjärdedel av lägenheterna är idag tillgängliga för en person med behov av rollator. Dessa lägenheter är ojämnt fördelade inom beståndet och åtgärder kommer att vidtas för att öka tillgängligheten på några orter.

En annan form av tillgänglighet är vår förmåga att kommunicera med våra kunder, hyresgästerna. Den kommunikationen sker på många olika sätt och är viktig för samverkan kring boende och boendemiljöer. Under det kommande året utvecklar vi detta område ytterligare genom att rekrytera en bokkonsult till bolaget för arbete med boinflytande och hyresgästsamverkan.

Årets bokslut följer de senaste årens trend, det vill säga bättre utfall än de prognoser som upprättats under året. Varmare klimat än ett normalår, fortsatt låg räntenivån och bättre uthyrningsgrad än beräknat leder till ett bättre resultat än förväntat. Det hjälper till att bibehålla ett bolag med god och stabil ekonomi och skapar förutsättningar till fortsatta underhållsåtgärder i vårt allt äldre bostadsbestånd.


Nils-Erik Blomdahl

VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning för Aktiebolaget Hudiksvallsbostäder 2006-01-01–2006-12-31.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för 2006 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:

Gunnar Nilsson (S), **ordföranden**
Sören Lundin (S), **v ordföranden** (t o m 12 april)
Lilian Holmgren (S) **v ordförande** (fr o m 12 april)
Åsa Persson (S)
Mats Runefelt (V)
Sievert Sjölander (C)
Mikael Kjellin (M)
Ulf Sundh (Kd)
Robert Fagerlund (Mp)

Personliga suppleanter:

Torgny Berglund (S)
Eva Hedberg (S)
Leif Rogell (S)
Kerstin Rask (S)
Marianne Persson (V)
Anna-Lisa Viktorsson (C)
Henrik Fredriksson (M)
Leif Stenberg (Kd)
Lennart Almstedt (Mp)

Arbetsstagarrepresentanter:

Bo Engström, Fastighets
Christer Tegebro, SKTF
Styrelsen har under året hållit sju sammanträden.

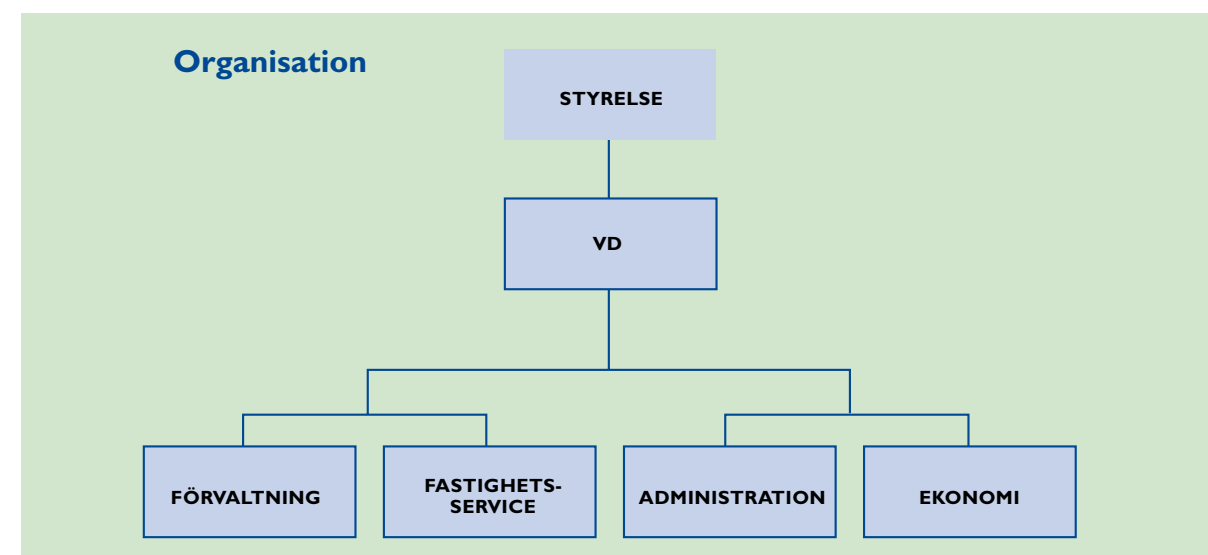
Rolf Lärka, Fastighets
Stefan Jonsson, SKTF

Revisorer

Vald av bolagsstämman:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, företrätt i första hand av Dennis Hedberg, auktoriserad revisor.

Valda lekmannarevisorer av Hudiksvalls kommunfullmäktige Stig Sundin och Torbjörn Bodare 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.

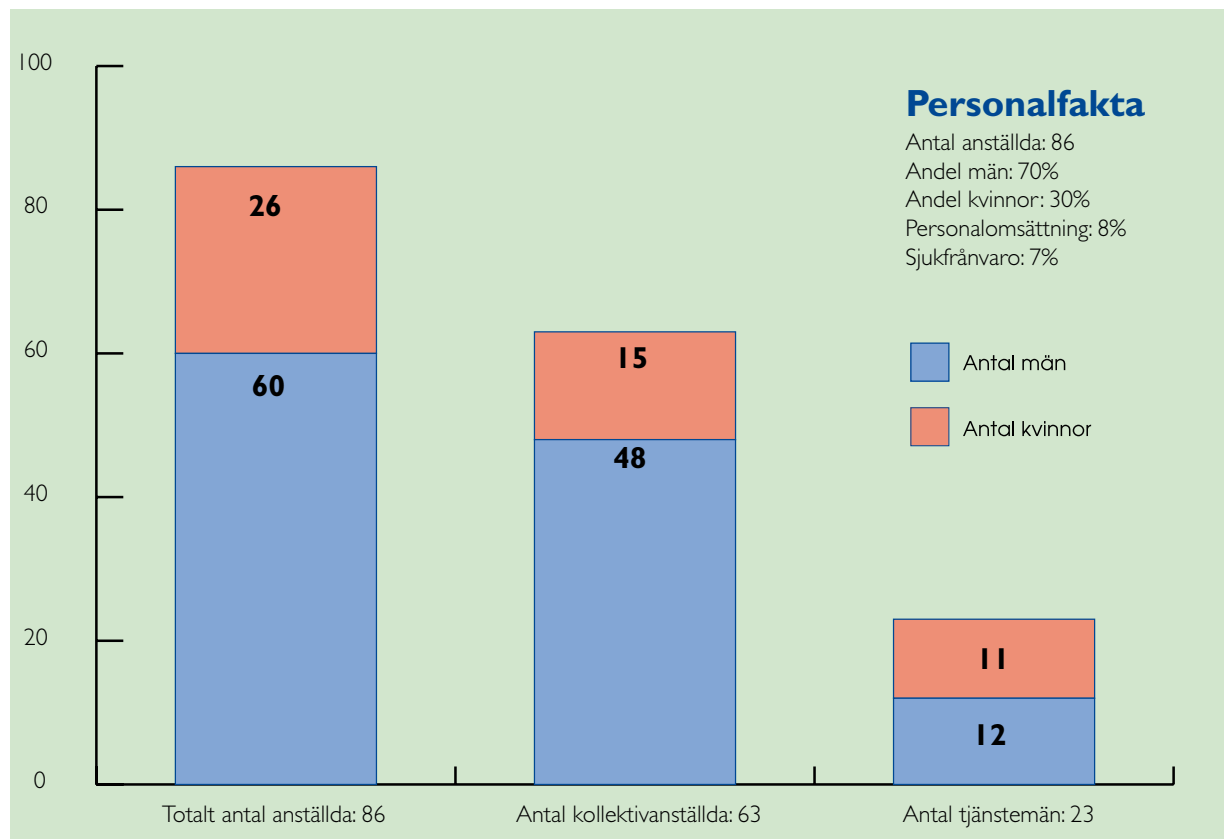
Fastighetsförvaltningen är organiserad i tre förvaltningsområden, som är uppdelade i mindre husvårdsdistrikt. Varje distrikt omfattar 200–250 lägenheter för vilket en husvärd har ansvaret för vad gäller skötsel frågor och kontakter med hyresgästerna.

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. Detta för att på ett så effektivt sätt som möjligt nyttja modern datateknik i verksamheten.

Styrelse





Personal

Antalet anställda under året var 86 personer, varav 26 kvinnor. Fördelningen mellan kollektivanställda och tjänstemän var 63 respektive 23 anställda.

Bolagets satsningar på friskvård ger resultat. I hälsoprofilundersökningen som i år genomförts för tredje gången har vi blivit friskare, starkare och mår bättre, trots att vi blivit äldre. Aktiviteter som personalen har möjlighet att delta i på arbetstid är många: massage, vattengymnastik, 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.

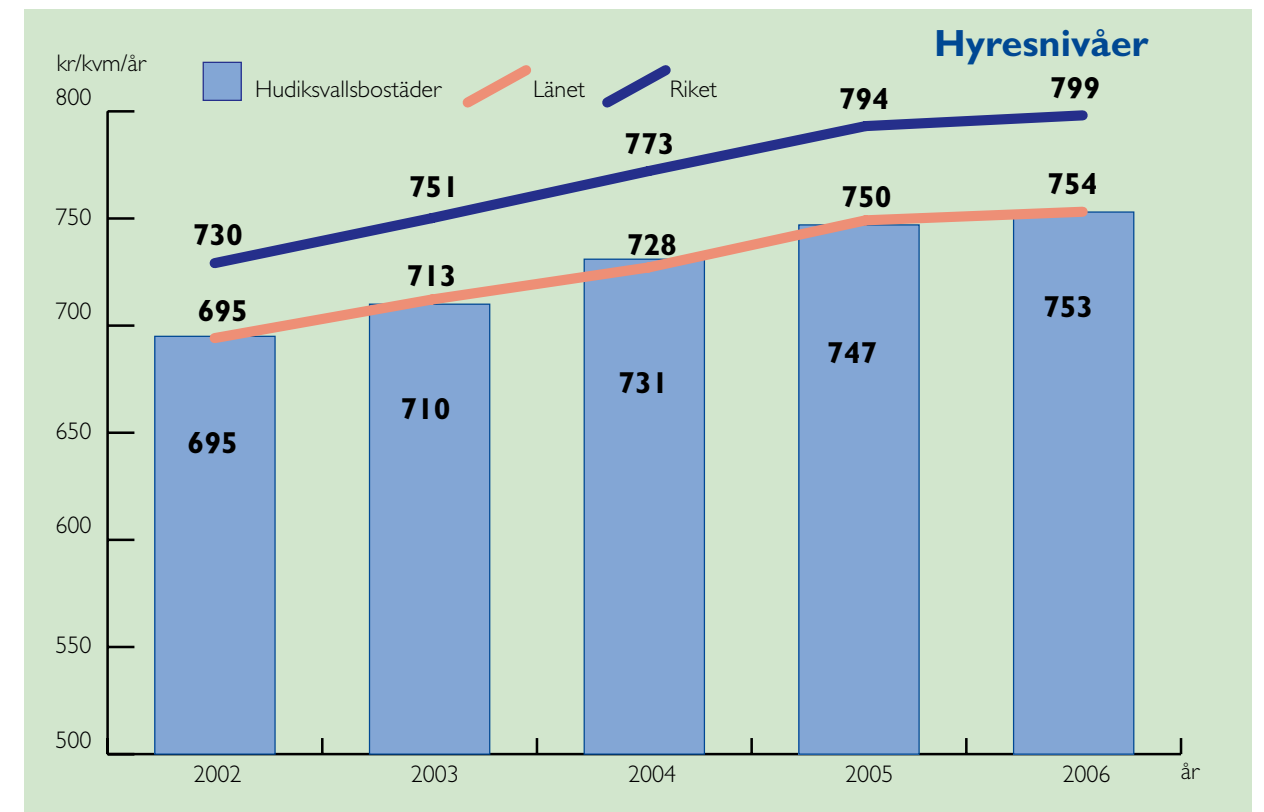
Anläggningstillgångar

Den 31 december 2006 ägde och förvaltade AB Hudiksvallsbostäder 4 418 (4 427) bostadslägenheter och 161 (165) lokaler. Bostadsytan uppgick bokslutsdagen till 283 949 kvm (284 196 kvm). Lokalytan var 20 339 kvm (22 754 kvm).

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

Hyrer

Under hösten 2005 inleddes hyresförhandlingar om 2006-års hyresnivå med Hyresgästföreningen. Parterna lyckades inte träffa någon överenskommelse och frågan hänsköts till Hyresmarknadskommittén för avgörande. Hyresmarknadskommittén lämnade ett avgörande i maj 2006 vilket innebar att hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 1,6 procent inom intervallet 0,5–2,5 procent från och med juli månad 2006.



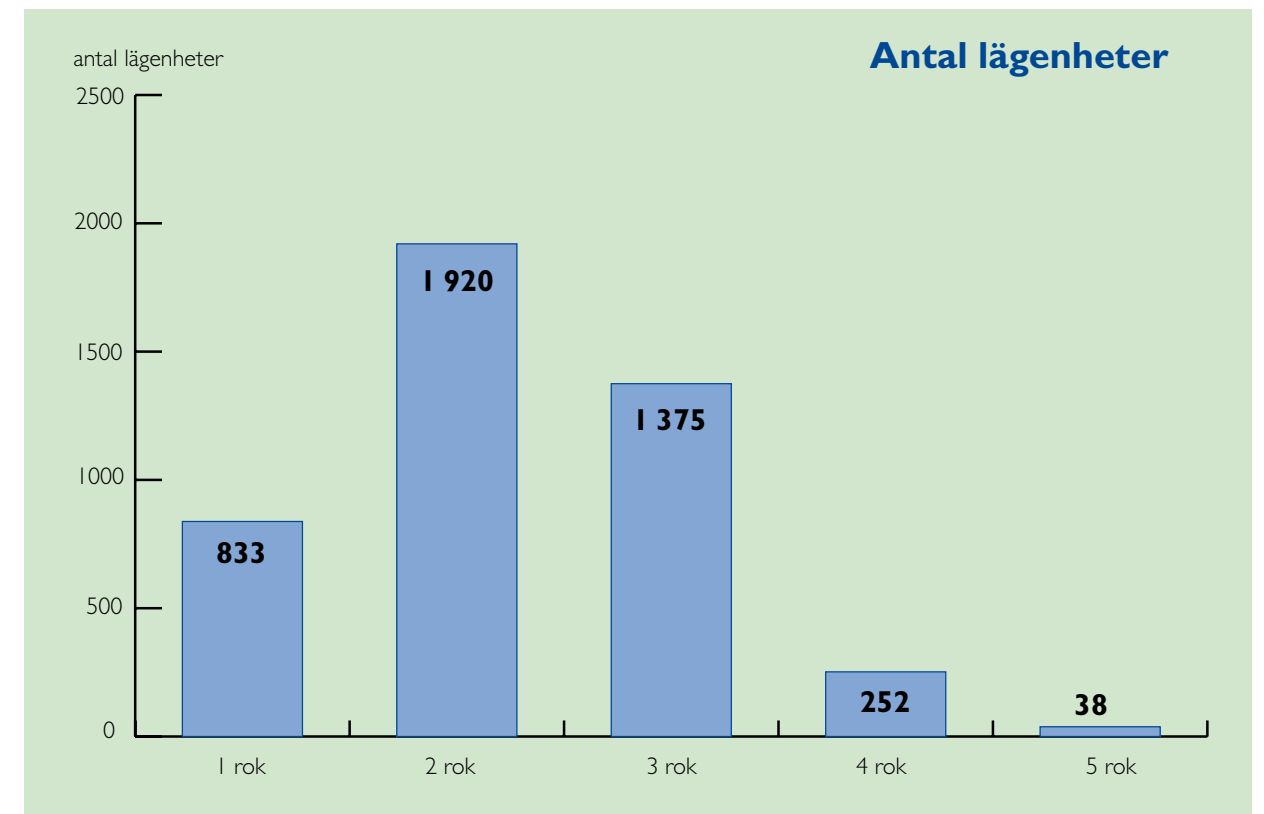
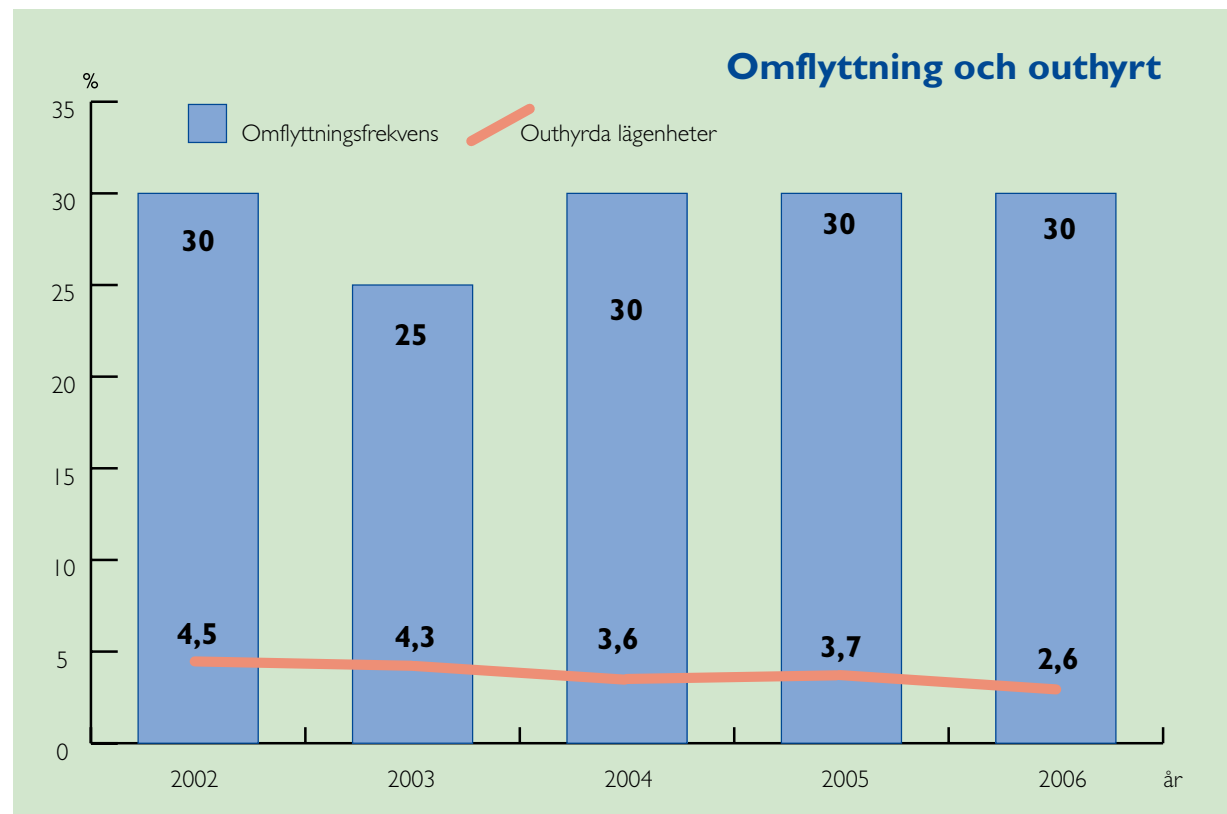
I december 2006 gjordes överenskommelse om hyror för 2007 och 2008. Denna förhandlingsomgång präglades av en betydligt större förståelse för bolagets behov än tidigare år. Resultatet av förhandlingarna blev en höjning med 1 procent inom intervallet 0–1,23 procent 2007 och med en höjning av 1,75 procent 2008. Hur hyran ska fördelas 2008 beslutas vid lokala förhandlingar i slutet av 2007.

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 753 kr/kvm, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet för kommunägda företag som var 799 kr/kvm och läns-genomsnittet som var 754 kr/kvm.

Uthyrning

Antalet uthyrda lägenheter vid årsskiftet var 4 304 stycken av totalt 4 418 lägenheter, det vill säga en uthyrningsgrad på 97,4 procent.



Omflyttningar

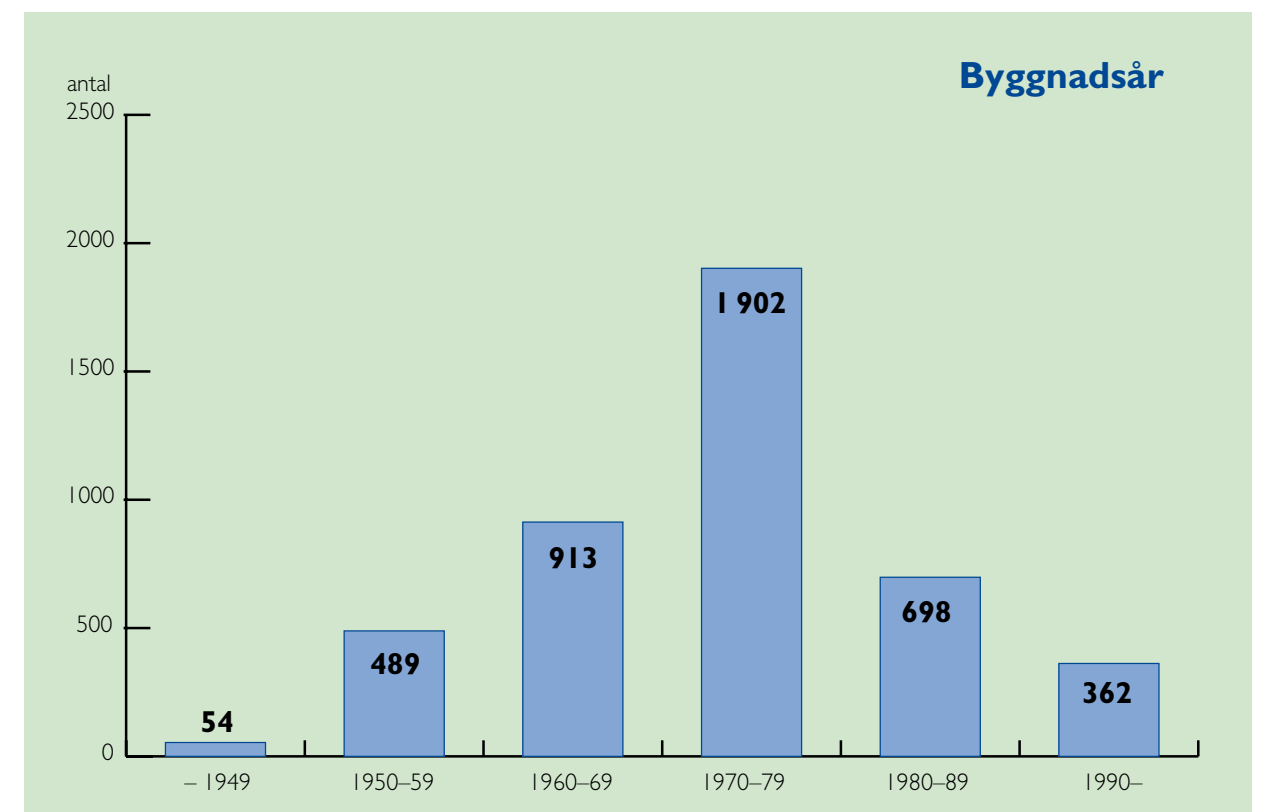
Om- och avflyttningar under året uppgick till totalt ca 1 400 st vilket motsvarar ca 30 procent.

Förvaltning

Företagets **intäkter** består huvudsakligen av hyresintäkter. Nettohyresintäkterna har ökat med 2 288 kkr under året från 224 906 kkr till 227 194 kkr. Förändringen beror på årets hyreshöjning.

De samlade **kostnaderna** för fastigheternas drift och underhåll inklusive fastighetsskatt och centrala administrativa kostnader uppgick till 180 674 kkr (167 817 kkr).

Det planerade **underhållet** har ökat jämfört med tidigare år från 129 kr/kvm till 153 kr/kvm. Bland utförda underhållsåtgärder märks kulvertbyte och fasadrenoveringar i Jakobsbergsområdet. Takomläggningar, låssystembyten, garageportsbyten, utvändigt målning, hissrenoveringar, badrumsunderhåll, utbyte av tvättutrustning i gemensamma tvättstugor är andra större kostnadsposter. Hyresgästerna har utnyttjat sina lägenhetskonton för målning/tapet- och golvunderhåll till 11,0 kkr, 36 kr/kvm.



Taxebundna kostnader inklusive uppvärmningskostnader har ökat med 10 kr/kvm det senaste året. De ökade kostnaderna beror till allt väsentligt på höjda avgifter för el, värme och renhållning.

Bolagets driftnetto, dvs rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 164 kr/kvm (194 kr/kvm).

Bland fastighetsinvesteringarna märks ny pelletspanna på Mälens väg i Näsviken. I samband med underhåll av badrum har förbättringar skett av fuktspärr, ledningsdragning och ytskikt.

Nybyggnad/Ombyggnad/Rivning

Under året har beståndet tillförts två nya lägenheter, en 4 rok och en 2 rok som tillskapats av en före detta butiklokal i kvarteret Skutskepparen i Hudiksvall. I Delsbo har 6 temporära lägenheter på Vapengatan tagits bort. I Näsviken har 4 temporära lägenheter på Övernäsvägen rivits.

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 598 848 kkr (619 542 kkr). Lånen är säkerställda via pantbrev i bolagets fastigheter eller kommunal borgen. Hudiksvalls kommuns borgensåtagande avseende lån är 407 599 kkr (457 935 kkr). Årets genomsnittliga bruttoränta uppgick till 3,37 procent (3,85%).

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheter, markanläggningar, fordon och inventarier uppgick till 20 197 kkr (19 976 kkr). Hyresfordringar har skrivits av med 429 kkr (402 kkr).

Hudiksvalls kommun har även iklätt sig borgensansvar för **pensionsutfästelser** till personalen med 7 217 kkr (7 413 kkr). Motsvarande belopp finns avsatt under balansräkningen rubrik Avsättning för pensioner.

Hudiksvallsbostäder är anslutet till Fastigo's **garantifond**. Ansvarsbeloppet uppgår till 440 kkr.

Hyresbortfallet uppgick till 12 552 kkr inkl lämnade rabatter, en minskning med 715 kkr från föregående år.

Företagets **likvida medel** per bokslutsdag uppgick till 19 259 kkr (13 842 kkr). Den synliga soliditeten var vid samma tidpunkt 13,4 procent (12,4%). Under året har fastighetslån lösts och amorterats med totalt 20 694 kkr.

Bolagets **resultat** efter finansiella poster uppgick till 9 911 kkr (11 227 kkr). Redovisat resultat efter skatt blev 6 717 kkr (5 394 kkr).

De närmaste åren

Under det kommande året utvecklas vår uthyrningsverksamhet en hel del. En ny hemsida är under uppbyggnad. Där kommer man som kund kunna göra betydligt fler saker än man tidigare gjort. Bland annat kommer intresseanmälan kunna läggas in från hemdatorn och erbjudanden på lägenheter kommer att skickas med automatik. För den som inte vill eller kan nyttja modern datateknik kommer givetvis möjligheten att få hjälp via telefon eller personligt besök på uthyrningen finnas kvar.

Det stora renoveringsprojektet av Jakobsbergsområdet är nu i full gång och kommer att pågå några år framåt. Nya kulvertsystem, fasader, rörstammar, badrum och kök ingår i projektet. Totalt handlar det om kostnader på minst 50 miljoner kronor för att ge området förhoppningsvis minst 50 år till med god boendemiljö.

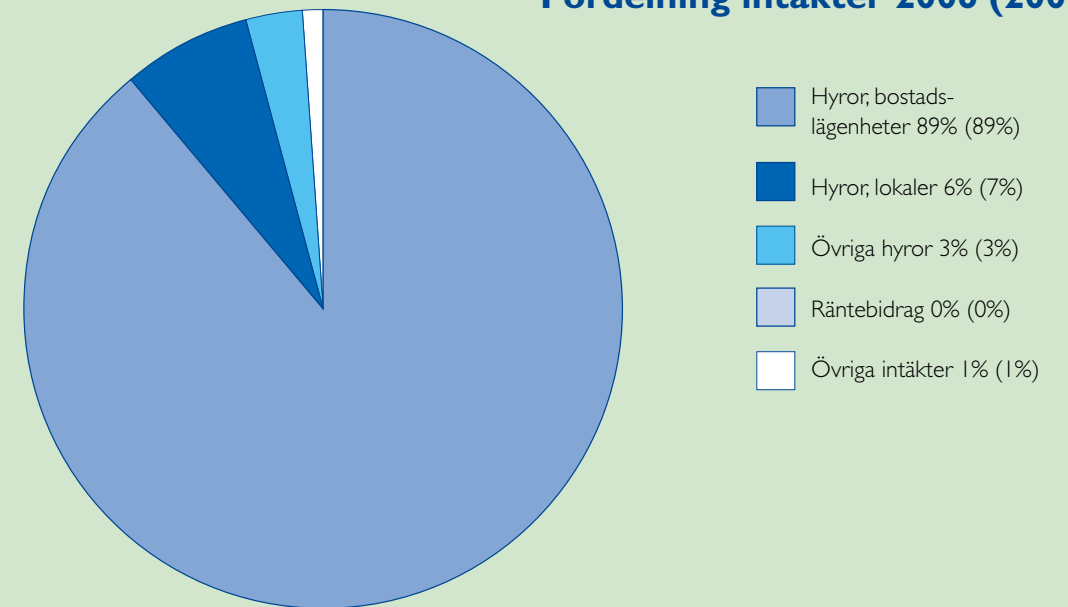
För att möta behoven av ett ökat kvarboende kommer vi under de närmsta åren att vidta anpassningsåtgärder för att öka tillgängligheten i våra bostadsområden och lägenheter. Boende i servicehus och andra speciella boenden bedöms nu som alltför dyra i jämförelse med möjligheten till förlängt kvarboende. Vår kartläggning av bostadsområdenas tillgänglighet har visat att cirka en fjärdedel av våra lägenheter är tillgängliga för en person beroende av rollator. Enklare åtgärder som att göra tvättstuga, förråd och soputrymmen tillgängliga gör ytterligare något hundratal lägenheter lämpade.

RESULTATRÄKNING

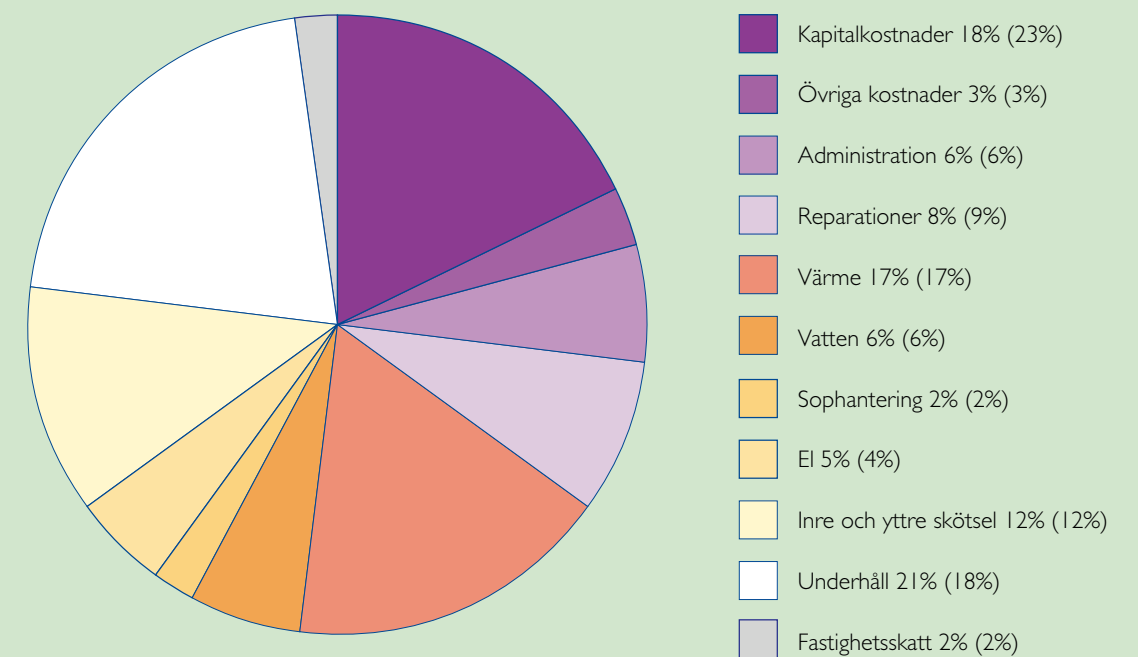
Verksamhetsåret 1/1 – 31/12 2006

(kk)	Not	2006	2005
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	1	227 194	224 906
Övriga förvaltningsintäkter		3 310	2 622
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		230 504	227 528
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2,3	-129 695	-124 475
Underhållskostnader		-46 390	-39 542
Fastighetsskatt	4	-4 589	-3 800
Avskrivningar och nedskrivningar		-20 197	-25 173
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-200 871	-192 990
BRUTTORESULTAT		29 633	34 538
RÖRELSERESULTAT			
Resultat från värdepapper	5-10	29 633	34 538
Ränteintäkter	11	346	467
Räntebidrag		239	228
Räntekostnader		-20 309	-24 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 911	11 227
Bokslutsdispositioner	12	-452	-3 605
Skatt	13,14	-2 742	-2 228
ÅRETS RESULTAT		6 717	5 394

Fördelning intäkter 2006 (2005)



Fördelning kostnader 2006 (2005)



BALANSRÄKNING

Per 31/12 2006

TILLGÅNGAR (kk)	Not	2006	2005
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 18	725 730	734 548
Inventarier (och maskiner)	15	2 459	2 336
IT/Bredband	15	7 305	9 083
Pågående om- och tillbyggnad		0	413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	115	115
Andra långfristiga fordringar	26	3 084	3 256
Uppskjuten skattefordran	14	3 389	3 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		742 082	753 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	17	755	826
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 740	1 824
Övriga fordringar	19	3 126	1 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	227	2 845
Kassa, bank	21	19 259	13 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		25 107	20 767
Summa tillgångar		767 189	773 944

SKULDER OCH EGET KAPITAL

(kk)

	Not	2006	2005
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (20 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		20 000	20 000
Uppskrivningsfond	27	14 436	14 764
Reservfond		31 281	31 281
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst/förlust		14 293	8 571
Årets resultat		6 717	5 394
SUMMA EGET KAPITAL		86 727	80 010
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder		15 847	14 358
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		6 891	7 928
AVSÄTTNINGAR			
Avsättning för pensioner		7 217	7 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	577 955	598 797
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		20 893	20 745
Leverantörsskulder		22 655	14 141
Övriga kortfristiga skulder		2 062	1 707
Skatteskuld		2 474	1 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	24 468	27 054
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		72 552	65 438
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		767 189	773 944
Ställda pantar			
Fastighetsinteckningar	24	223 776	226 063
Ansvarsförbindelser			
Garantifond, Fastigo		440	426

EGET KAPITAL

Per 31/12 2006

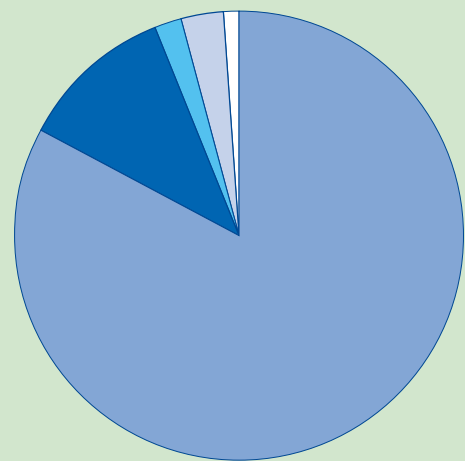
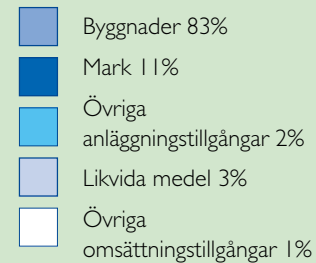
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fritt kapital	Summa Eget kapital
Ingående balans 2005-01-01	20 000	15 093	31 281	8 242	74 616
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Årets resultat 2005				5 394	5 394
Eget kapital 2005-12-31	20 000	14 765	31 281	13 964	80 010
Förändring uppskriv- ningsfond		-328		328	
Årets resultat 2006				6 717	6 717
Eget kapital 2006-12-31	20 000	14 437	31 281	21 009	86 727

KASSAFLÖDESANALYS

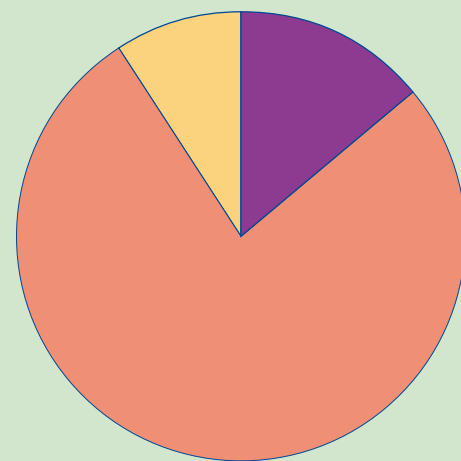
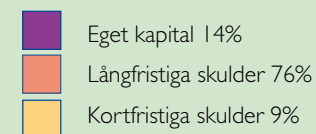
(kkr)

	Not	2006	2005
Direkt metod			
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		227 993	229 732
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-172 028	-172 895
Kassaflöde före betalda räntor och inkomstskatter		55 965	56 837
Erhållen ränta		346	467
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-20 152	-24 343
Betald inkomstskatt		-2 022	- 850
Kassaflöde från löpande verksamhet		34 139	32 113
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	25	-10 422	-9 022
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 222	4
Amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		172	681
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 028	-8 337
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-20 694	-20 854
Utbetald utdelning			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 694	-20 854
Årets kassaflöde		5 417	2 922
Likvida medel vid årets början		13 842	10 920
Summa likvida medel vid årets slut		19 259	13 842

Tillgångar



Skulder och eget kapital



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR 2006

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 pensionskuldens 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	2006	2005
	Bostäder	215 750	214 036
	Lokaler	15 745	16 031
	Övrigt	8 251	8 106
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-6 544	-7 457
	Lokaler	-782	-986
	Övrigt	-1 411	-1 250
	Avgår rabatter mm		
	Bostäder	-3 815	-3 574
	Summa	227 194	224 906
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och städ	27 475	25 126
	Reparationer	18 485	18 506
	Taxebundna kostnader	27 460	25 031
	Uppvärmning	36 815	36 298
	Administration	13 771	13 331
	Övriga driftskostnader	5 689	6 183
	Summa	129 695	124 475

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 31 Mkr.

Not 3 Ersättning till revisorerna			
	2006	2005	
Revision	132	120	
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	7	16	
Summa	139	136	

Not 4 Fastighetsskatt
2005 års lägre kostnad avseende fastighetsskatt är en effekt av tillämpningen av den dämpningsregel vilken införts för fastighetsskatt på bostäder. Om taxeringsvärdet höjts på ett hyreshus vid en fastighetstaxering, ska inte höjningen slå igenom direkt på uttaget av fastighetsskatt. Höjningen fördelas lika mellan de år som återstår fram till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering. För AB Hudiksvallsbostäder innebär detta att 2004 års stora höjning av taxeringsvärden slår igenom fullt ut i och med taxeringsåret 2007.

Not 5 Medeltalet anställda och fördelning på män och kvinnor

2006		2005	
Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
84	60	85	61

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2006		2005	
Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostn)
23 056	8 982 (692*)	22 202	9 407 (1 239*)

*) Av företagets pensionskostnader avser 576 kkr (900 kkr) VD och tidigare VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD och tidigare VD uppgår till 1 896 kkr (2 112 kkr)

Not 7 Sjukfrånvaro			
	2006	2005	
Total sjukfrånvaro	7 %	10 %	
Långtidssjukfrånvaro	68 %	61 %	
Sjukfrånvaro, män	8 %	10 %	
Sjukfrånvaro, kvinnor	3 %	10 %	
Anställda 30–49 år	4 %	6 %	
Anställda 50 år –	20 %	23 %	

Not 8 Löner mm fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

2006		2005	
Styrelse, VD	Övriga anställda	Styrelse, VD	Övriga anställda
874	22 184	874	21 328

Not 9 Könsfördelning inom företagsledningen

	2006		2005	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	18	67 %	18	67%
VD och andra ledande befattningshavare	4	75 %	4	50 %

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.

Not 11 Ränteintäkter

	2006	2005
Ränteintäkter från banker	68	72
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	252	265
Övriga ränteintäkter	26	130
Summa	346	467

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2006	2005
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 037	615
Återföring av periodiseringsfond	-1 731	-1 225
Avsättning till periodiseringsfond	3 220	4 215
Summa	452	3 605

Not 13 Skatt på årets resultat

	2006	2005
Aktuell skatt för året	2 705	3 541
Uppskjuten skatt	37	-1 313
Summa	2 742	2 228

Not 14 Uppskjuten skatt

	2006	2005
Årets uppskjutna skatteintäkt/skattekostnad		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	0	1 313
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-37	0
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	-37	1 313
Skillnad mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats		
Redovisat resultat före skatt	9 911	11 227
Skatt enligt gällande skattesats	2 775	3 144
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		
Rivningskostnader	111	11
Nedskrivningar	0	1445
Övrigt	4	9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Ö-skatteränta	-5	-6
Utnyttjad, skattemässig avskrivning	-147	-143
Avskrivning över plan	0	-172
Återföring avskrivning över plan	290	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	94	90
Återföring av periodiseringsfond	485	343
Avsättning periodiseringsfond	-902	-1 180
Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen	2 705	3 541
Skattesats		
Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatt i bolaget. Skattesatsen är 28 procent (28 %).		
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:		
Uppskjutna skattefordringar	2006	2005
Nedskrivning, markanläggning	1 136	1 103
Nedskrivning, byggnader	2 253	2 323
Summa uppskjutna skattefordringar	3 389	3 426

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.

Uppskjutna skattefordringar

	2006	2005
Uppskjutna skattefordringar	3 389	3 426
De belopp som redovisats i balansräkningen inkluderar följande:		
Uppskjuten skattefordran som utnyttjas efter mer än 12 månader	3 237	3 279

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 6 367 kkr (6 240 kkr), dels uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år 3 389 kkr (3 426 kkr).

Not 15
Anläggningstillgångar

	2006	2005
Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	832 047	825 788
Inköp/ombyggnader	7 998	6 456
Nedskrivning på grund av rivning	0	-197
Försäljning/utrangeringar	-742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	839 303	832 047
Ingående avskrivningar	-176 737	-160 402
Försäljning/utrangeringar	164	0
Nedskrivning på grund av rivning	0	36
Årets avskrivningar	-16 498	-16 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 071	-176 737
Ingående uppskrivningar	23 000	23 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 300	-1 840
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-460
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	20 240	20 700
Ingående nedskrivningar	-30 000	-25 000
Årets nedskrivningar	0	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående planenligt restvärde	636 472	646 010

	2006	2005
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	85 673	85 673
Inköp	0	0
Försäljning	-119	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 554	85 673
<i>Markanläggningar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	4 184	3 624
Inköp/ombyggnader	1 058	560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 242	4 184
Ingående avskrivningar	-1 319	-1 129
Årets avskrivningar	-219	-190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538	-1 319
Utgående planenligt restvärde	3 704	2 865
Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	725 730	734 548
Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.		
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	11 552	11 161
Inköp	1 317	1 138
Försäljningar/utrangeringar	-696	-747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 173	11 552
Ingående avskrivningar	-9 216	-8 738
Försäljningar/utrangeringar	696	656
Årets avskrivningar	-1 194	-1 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 714	-9 216
Utgående planenligt restvärde	2 459	2 336
<i>It-investeringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	18 218	17 763
Inköp	49	455
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 267	18 218
Ingående avskrivningar	-9 135	-7 313
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar	-1 827	-1 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 962	-9 135
Utgående planenligt restvärde	7 305	9 083

Not 16	Aktier och andelar			
	Namn	Org.nr	Säte	Andel/aktier
	HBV	702000-9226	Stockholm	4
	SABO Byggnadsförsäkrings AB	516401-8441	Stockholm	75
	Summa			79
				115 000
Not 17	Råvaror och förnödenheter			
	Lagret består dels av olja i tank, dels av förbrukningsmaterial. Inventerad mängd/antal 2006-12-31. Lagret är värderat efter inköpspris.			
Not 18	Taxeringsvärden för			
			2006	2005
	Byggnader		687 353	687 856
	Mark		171 370	171 665
	S:a taxeringsvärden		858 723	859 521
Not 19	Övriga fordringar			
	I summan ingår:			
	Fodran skattekonto		2 057	76
	Fodran försäkringsbolag		0	464
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	I summan ingår:			
	Upplupna räntebidrag		11	11
	Förutbetalda fjärrvärmekostnader		0	949
	Förutbetald försäkring		0	1 354
	Övriga förutbetalda kostnader		106	531
	Periodiseringskonto leverantörer		109	0
Not 21	Kassa, bank			
	Här ingår bolagets del av Hudiksvalls Kommuns koncernkonto med artonmiljoner-åttahundratrettioåtusen kronor (18 832 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:		2006	2005
	Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder			
	Skulder som förfaller inom 5 år efter balansdagen		577 955	598 797
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		0	0
	Summa		577 955	598 797

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		2006	2005
	I summan ingår:		
	Semesterlöner inklusive sociala avgifter	2 735	2 632
	Utgiftsräntor	2 147	2 382
	Förskottsbetalda hyror	17 912	17 701
	Särsk. löneskatt och avkastn.skatt på pens.kostn	194	314
Not 24	Ställda säkerheter		
	För egna skulder		
	Fastighetsinteckningar	223 776	226 063
Not 25	Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar		
	Årets totala investeringar i immateriella- och materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
		<i>Materiella</i>	<i>Materiella</i>
	Årets investeringar	-10 422	-9 022
	Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-10 422	-9 022
	Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-10 422	-9 022
Not 26	Finansiella anläggningstillgångar		
	Andra långfristiga fordringar		
	Ingående anskaffningsvärde	3 256	3 937
	Tillkommande fordringar	108	57
	Amorteringar, avgående fordringar	-280	-738
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 084	3 256
Not 27	Uppskrivningsfond		
	Ingående saldo	14 765	15 093
	Övrig överföring till fritt Eget kapital	-328	-328
	Utgående saldo	14 437	14 765

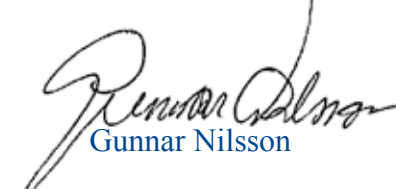
DISPOSITION

Årsstämman har att besluta om:

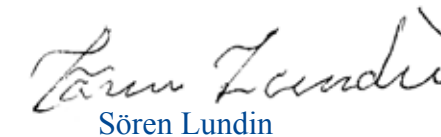
Balanserat resultat	14 293 411:05
Årets resultat	6 715 626:10
Överskott	21 009 037:15

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

Hudiksvall den 12 mars 2007


Gunnar Nilsson


Lilian Holmgren

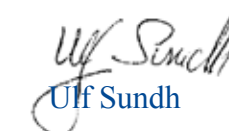

Sören Lundin


Åsa Persson


Mats Runefelt


Sievert Sjölander

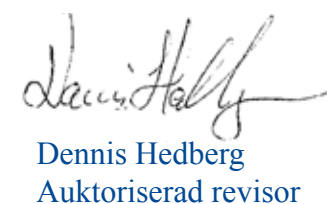

Mikael Kjellin


Ulf Sundh


Robert Fagerlund


Nils-Erik Blomdahl
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 mars 2007


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 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna 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 räkenskaps-handlingarna. 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 räkenskaps-året.

Hudiksvall den 15 mars 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Dennis Hedberg
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT


Vi har i vår roll som lekmannarevisorer granskat bolagets verksamhet under år 2006.


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 2006 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 15 mars 2007


Torbjörn Bodare
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Stig Sundin
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

FEMÅRSÖVERSIKT

(Belopp i kkr om ej annat anges)

	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning					
Hysesintäkter	227 194	224 906	221 767	214 837	209 237
Resultat före avskrivningar	49 830	59 711	52 148	56 316	66 368
Avskrivningar/Nedskrivningar	-20 197	-25 173	-21 936	-19 704	-19 417
Resultat efter avskrivningar	29 633	34 538	30 212	36 612	46 951
Finansiella intäkter	348	469	599	578	893
Finansiella kostnader	-20 309	-24 008	-28 801	-32 150	-35 161
Räntebidrag	239	228	246	42	38
Resultat efter finansnetto	9 911	11 227	2 256	5 082	12 721
Balansräkning					
Omsättningstillgångar	25 107	20 767	16 390	25 038	17 088
Fastigheter	725 730	734 548	749 714	762 092	772 243
Övriga anläggningstillgångar	16 352	18 629	18 993	20 212	19 593
Kortfristiga skulder	72 552	65 438	64 787	68 598	61 736
Långfristiga skulder	585 172	606 210	627 013	646 587	660 077
Obeskattade reserver	22 738	22 286	18 681	16 771	14 584
Eget kapital	86 727	80 010	74 616	75 386	72 527
Fastigheter					
Taxeringsvärde	858 723	859 521	860 079	708 673	711 648
Lägenhetsyta, tusental kvm	283 949	284 196	284 127	284 560	284 882
Lokalyta, tusental kvm ./ förråd	20 339	22 754	22 837	22 849	23 167
Förvaltade lägenheter, antal	4 418	4 427	4 424	4 433	4 443
Bruttoinvesteringar	9 056	7 016	6 722	7 982	16 774
Nyckeltal					
Uthyrningsgrad lägenheter, %	97,4	96,3	96,4	96,6	95,5
Vakansgrad lokaler, %	5,0	6,2	6,0	6,0	6,1
Direktavkastning, %	6,8	8,1	6,9	7,3	8,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,5	3,9	4,6	5,9
Avkastning på eget kapital, %	10,0	12,2	2,6	6,9	16,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	1,9	1,7	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	6,9	7,7	8,6	8,8	9,4
Soliditet, %	13,4	12,4	11,2	10,8	10,3
Medelantal anställda	84	85	86	91	90

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.

FASTIGHETSINNEHAV DEN 31 DECEMBER 2006

Omr	FASTIGHET	Byggår	*) Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 061231	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv bygg- nadsvärde
1011	Fridhem 18:1-19:2,(Vallvägen)	1952	15 370 948	2 199 716	13 171 232	34 839 000	26 746 000
1021	Milstolpen 6	1954	1 263 015	207 564	1 055 451	3 869 000	3 052 000
1031	Kronboden 8	1955	1 469 631	263 108	1 206 523	4 143 000	3 256 000
1032	Kronboden 1	1978	12 551 033	2 620 261	9 930 772	11 769 000	9 667 000
1041	Jakobsberg 8:1, 8:2	1957,1964	35 872 378	5 159 207	30 713 171	46 988 000	36 978 000
1051	Skutskepparen 1	1959	4 851 755	595 586	4 256 169	7 278 000	5 657 000
1052	Springkällan 1	1979	9 708 051	1 866 851	7 841 200	11 244 000	9 029 000
1061	Åvik 20:11(Hyvlaren)	1963	2 278 580	409 064	1 869 516	9 229 000	7 236 000
1071	Temperance 6	1963	2 292 223	453 448	1 838 775	7 785 000	6 260 000
1091	Tullen 6	1967	9 19 541	186 461	733 080	3 203 000	2 512 000
1101	Tullstugan 5	1968	5 863 866	1 115 611	4 748 255	14 397 000	11 277 000
1111	Hästa 12:1 (Hästahöjden)	1970	42 533 172	7 942 246	34 590 926	75 866 000	59 465 000
1121	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	11 871 340	2 310 453	9 560 887	24 006 000	18 690 000
1121	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	6 810 178	1 324 802	5 485 376	27 862 000	21 743 000
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	1 355 164	272 507	1 082 657	2 769 000	2 181 000
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	29 977 016	6 035 313	23 941 703	55 555 000	43 106 000
	Östanbräck 43:2, PC	1971	1 453 980	299 296	1 154 684		
1131	Kristineberg 6:3	1981	49 808 944	9 961 523	39 847 421	51 789 000	41 132 000
1141	Hästa 2:41 (Hästaskogen)	1971	44 326 068	8 330 492	35 995 576	106 040 000	81 735 000
1151	Munter 1	1978	10 140 393	1 999 103	8 141 290	14 670 000	11 603 000
1161	Kopparslagaren 8 + Brunnen 1	1986	12 737 994	2 861 208	9 876 786	8 831 000	7 306 000
1171	Kristineberg 5:3, 5:4 (Solbågen)	1989	78 185 569	17 335 194	60 850 375	43 099 000	34 776 000
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	12 067 253	2 699 016	9 368 237	5 179 000	4 196 000
1191	Fridhem 26:1	1992	4 111 820	1 298 771	2 813 049		
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	94 606 450	23 883 755	70 722 695	36 265 000	31 200 000
1211	Helenedal 6:14 (Gruppboende)	1991	23 746 150	5 380 132	18 366 018	9 327 000	8 115 000
1241	Skomakaren 2	1930	4 233 566	962 519	3 271 047	1 767 000	1 446 000
1311	Varvet 5:1	1919	4 079 419	881 199	3 198 220	2 548 000	2 032 000

Omr	FASTIGHET	Byggår	*) Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 061231	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därv bygg- nadsvärde
1511	Tutaren 1	1945	1 474 076	248 373	1 225 703	4 165 000	3 350 000
1521	Hattmakaren 8	1948	4 504 335	1 003 747	3 500 588	3 730 000	3 088 000
1531	Helenedal 6:13	1950	3 227 982	673 656	2 554 326	4 096 000	3 225 000
1541	Fridhem 17:13 (Byvägen)	1955	4 552 730	1 019 856	3 532 874	2 792 000	2 284 000
1551	Sanna 2:71 (Brantens väg)	1956	4 431 512	1 018 778	3 412 734	2 064 000	1 755 000
1561	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	5 067 595	1 022 028	4 045 567	2 966 000	2 332 000
1591	Norränget 3:10 (Ullsättersvägen) mark		31 347		31 347	162 000	
1601	Edsta 8:24	1970	359 340	74 543	284 797	498 000	440 000
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	5 970 715	1 833 073	4 137 642		
1621	Fridhem 19:4	1940	369 156	46 810	322 346	512 000	362 000
2011	Iggesund 14:51 (Centralgatan)	1954	39 519		39 519	297 000	
2012	Iggesund 14:52 ”	1954	2 551 777	485 273	2 066 504	2 106 000	1 731 000
2013	Iggesund 14:54 ” (Gruppboende)	1993	17 287 025	3 456 960	13 830 065	3 981 000	3 437 000
2014	Iggesund 14:67 ” mark		49 922		49 922	421 000	
2015	Iggesund 14:99 ”	1965	942 050	170 950	771 100	2 617 000	2 157 000
2016	Iggesund 14:299, mark		22 000		22 000		
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	7 729 195	1 534 097	6 195 098	6 983 000	5 667 000
2031	Iggesund 14:95 (Skolgatan)	1964	3 161 380	559 149	2 602 231	6 089 000	5 006 000
2031	Iggesund 14:100 ”	1965	1 966 334	318 000	1 648 334	4 346 000	3 587 000
2041	Iggesund 14:103 (Rubingränd)	1966	6 439 477	1 363 999	5 075 478	5 986 000	4 744 000
2042	Iggesund 14:104 ”	1967	883 055	297 984	585 071	943 000	
2043	Iggesund 14:111 (Smaragdränd)	1969	3 871 446	671 690	3 199 756	5 550 000	4 551 000
2044	Iggesund 14:107 (Safirgränd)	1968	2 144 949	399 666	1 745 283	5 364 000	4 413 000
2045	Iggesund 14:110 ”	1970	1 952 025	359 208	1 592 817	3 346 000	2 754 000
2046	Iggesund 14:109 ”	1971	1 987 000	512 886	1 474 114	2 073 000	1 700 000
2051	Iggesund 14:139 (Grästengatan)	1976	11 571 773	2 277 914	9 293 859	10 902 000	8 617 000
2071	Fegärde 1:64	1990	10 516 138	2 899 477	7 616 661	3 136 000	2 786 000
2521	Enångers-Bro 1:77	1961	321 840	65 242	256 598	220 000	196 000
2531	Oppänge 2:1	1963	417 022	80 257	336 765	555 000	484 000

Omr	FASTIGHET	Byggår	*) Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 061231	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därrav bygg- nadsvärde
2541	Fegårde 1:215 (riven 2003)	1966	60 161	0	60 161	254 000	225 000
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	339 454	83 759	255 695	584 000	507 000
2571	Oppänge 1:123 - 1:128	1976	620 375	104 235	516 140	860 000	558 000
3011	Forsa-Lund 15:2, (Backavägen)	1961	3 177 105	551 541	2 625 564	3 244 000	2 726 000
3011	Forsa-Lund 15:3 ”	1962	3 838 021	745 269	3 092 752	3 255 000	2 740 000
3031	Forsa-Lund 1:65, (Frängslet)	1966	3 037 704	615 300	2 422 404	4 958 000	4 151 000
3041	Forsa-Lund 2:65, (Fredriksbergsvägen)	1981	18 819 515	3 563 357	15 256 158	7 670 000	6 417 000
3043	Forsa-Lund 2:57	1992	4 989 538	1 099 597	3 889 941	2 248 000	1 953 000
3044	Forsa-Lund 2:54	1993	4 608 597	1 057 306	3 551 291	1 056 000	924 000
3051	Forsa-Lund 1:4	1965	731 320	134 668	596 652	1 212 000	994 000
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	16 454 974	4 550 451	11 904 523	3 343 000	2 914 000
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	254 846	55 363	199 483	1 063 000	913 000
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	10 294 941	2 315 083	7 979 858	2 406 000	2 081 000
3061	Forsa-Lund 1:93, (Kapellevägen)	1990	13 095 892	2 959 931	10 135 961	3 592 000	3 296 000
3101	Forsa-Hamre 21:22, (Inganlid)	1963	1 736 705	335 780	1 400 925	1 691 000	1 459 000
3111	Byberg 3:58	1965	2 420 888	396 464	2 024 424	2 229 000	1 907 000
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälensväg)	1970	1 609 086	326 308	1 282 778	2 028 000	1 745 000
3121	Forsa-Hamre 4:54, (Mälensväg)	1968	2 147 477	334 215	1 813 262	1 973 000	1 690 000
3131	Forsa-Hamre 4:12, PC-Näsviken		1 512 478	66 341	1 446 137		
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	22 921 832	4 884 733	18 037 099	8 318 000	7 345 000
3531	Hälsjö 2:51, (Mogabacken)	1967,1988	3 458 589	776 818	2 681 771	1 511 000	1 310 000
3541	Övernäs 2:72	1969	709 513	133 050	576 463	1 639 000	1 374 000
3551	Hälsjö 30:7, (Morängsstigen)	1981	483 610	79 881	403 729	921 000	696 000
4011	Ede 5:62	1963	4 186 997	803 348	3 383 649	2 816 000	2 327 000
4011	Ede 50:1	1967	576 314	100 442	475 872	990 000	816 000
4012	Ede 42:5	1966	1 114 083	196 729	917 354	2 431 000	2 010 000
4013	Ede 42:6	1966	622 240	108 551	513 689	1 158 000	948 000
4014	Ede 46:1	1964	1 575 377	281 607	1 293 770	3 731 000	3 079 000
4014	Ede 5:47	1967	452 393	90 096	362 297	939 000	773 000

Omr	FASTIGHET	Byggår	*) Anskaffnings- kostnad	Avskrivning t.o.m. 061231	Bokfört restvärde	Taxerings- värde	Därrav bygg- nadsvärde
4015	Ede 47:1	1965	2 990 967	504 857	2 486 110	4 665 000	3 859 000
4021	Ede 7:25	1970	7 618 139	1 500 244	6 117 895	9 881 000	8 169 000
4031	Ede 5:7, (Björkgatan, röda)	1972	8 292 043	1 658 643	6 633 400	9 788 000	8 312 000
4041	Sunnansjö 9:7, (Björkgatan, gula)	1978	17 203 594	3 528 789	13 674 805	10 474 000	8 634 000
4051	Ede 7:18, (Ringstavägen)	1987	6 778 745	1 496 124	5 282 621	2 470 000	2 128 000
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	27 599 211	6 144 162	21 455 049	8 288 000	7 120 000
4071	Ede 42:8 (Edshammar)	1990	23 060 941	5 205 077	17 855 864	5 389 000	4 737 000
4081	Ede 5:68	1991	4 017 825	309 557	3 708 268	1 176 000	1 019 000
4511	Ava 3:7	1954	1 826 385	385 729	1 440 656	925 000	769 000
4521	Ede 5:69	1957	710 161	91 902	618 259	759 000	653 000
4541	Ede 7:6,7:17 (Gamla skolan)	1968	366 906	62 181	304 725	698 000	549 000
4551	Ede 7:37, (Väpengatan) (riven 2003)	1971	137 604	0	137 604	1 171 000	993 000
5011	Friggesund 8:26	1958	1 339 810	221 449	1 118 361	1 127 000	944 000
5012	Friggesund 8:42	1966	988 624	168 261	820 363	1 004 000	859 000
5021	Friggesund 1:32	1970	3 472 482	658 619	2 813 863	2 088 000	1 733 000
5031	Friggesund 1:43, (Skänkvägen)	1977	4 103 213	824 150	3 279 063	2 689 000	2 198 000
5051	Friggesund 1:68	1987	4 381 758	1 067 299	3 314 459	1 404 000	1 218 000
5061	Friggesund 1:69	1989	4 529 139	1 322 076	3 207 063	1 603 000	1 395 000
5071	Friggesund 1:70	1991	4 918 927	1 647 744	3 271 183	1 832 000	1 628 000
5101	Bjuråkers-Ångebo 4:8, (Svågården)	1990	5 723 049	4 033 968	1 689 081		
5541	Friggesund 1:30, (Hamnvägen)	1968	153 987	50 871	103 116	86 000	480 000
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	400 882	73 267	327 615	561 000	
6201	Hudiksbacke 14:16, mark	1962	0	0	0	0	0
7031	Friggesund 1:72	1971	0	2 472	0	0	0
7201	Köpmanen 6, (Stationsgatan 3)	1953	5 950 418	1 051 464	4 898 954	3 601 000	2 406 000
7211	Köpmanen 7, (Stationsgatan 1)	1960	28 352 580	6 000 322	22 352 258	12 707 000	10 610 000
7451	Sunnansjö 9:18, (Förskola)	1989	4 057 544	1 362 006	2 695 538		
	SUMMA		923 099 171	197 369 478	725 732 165	858 723 000	687 353 000

HYRESOBJEKTENS ANTAL OCH YTOR

Omr	FASTIGHET	Byggnadsår	Antal lgh	1 tdk	2 tdk	3 tdk	4 tdk	5 tdk	Summa lgh/yta lokaler	Antal lokaler	Summa lokalyta	Garage		Bilplatser	
				1 tdk	2 tdk	3 tdk	4 tdk	5 tdk				Varm	Kall	M	Umv
<i>Hudiksvall</i>															
1011	Fridhem 18:1-19:2 (Vallvägen)	1952	166	39	56	63	8		10286	52	1370	12		84	14
1021	Milstolpen 6	1954	15	3	3	6	3		1036	1	133				
1031	Kronboden 8	1955	16		8	3	3	2	1187	7	228				42
1032	Kronboden 1	1978	29	3	9	7	10		2173	9	1328	65		97	57
1041	Jakobsberg 8:1,8:2	1957-1964	215	30	103	73	3	6	13394	21	539	16			
1051	Skutskepparen 1	1959	30	5	7	14	4		2016	4	218	2			
1052	Springkällan 1	1978	33	33	8	10	15		2784	13	408	65			
1061	Åvik 20:11 (Hyvlaren)	1963	47	17	18	12			2648	1	21	6		12	15
1071	Temperance 6	1963	33	4	12	12	5		2293	6	90	9		17	5
1091	Tullen 6	1967	12		12				912	1	20	3			
1101	Tullstugan 5	1968	55	2	30	17	6		4102	8	106	35			
1111	Håsta 12:1 (Håstahöjden)	1970	310	30	78	187	15		22625	26	567			95	149
1121	Östanbräck 48:1 (Björkberg)	1972	14	2	12				766	2	41			7	1
1121	Östanbräck 43:1 (Björkberg)	1972	104	16	28	48	8	4	6967	7	323			53	9
1121	Östanbräck 47:1 (Björkberg)	1972	124	24	36	52	10	2	8109	1	331			45	39
1122	Östanbräck 1:47 (Stormyravägen)	1975	264		170	49	45		16651	4	137			108	65
1131	Kristineberg 6:3	1981	201	13	98	80	10		14410	10	170			61	58
1141	Håsta 2:41 (Håstaskogen)	1971	458	73	132	223	25	5	32557	47	835			154	139
1151	Munter 1	1978	53		24	24	3	2	3844	10	514	33			
1161	Kopparslagaren 8, Brunnen 1	1986	34		18	14	2		2188	7	83			17	
1171	Kristineberg 5:3, 5:4 (Solbågen)	1989	164	5	99	38	21	1	11163	2	446			51	12
1181	Tingshusbacken 7:11	1989	18	4	7	6	1		1261	2	109			9	
1191	Fridhem 26:1	1992								1	470				
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	87	29	29	25	4		5708	9	1456	35			54
1241	Skomakaren 2	1930	6		4	2			426					6	
1311	Värvet 5:1	1919	8		3	1	4		688						8

Omr	FASTIGHET	Byggnadsår	Antal lgh	1 tdk	2 tdk	3 tdk	4 tdk	5 tdk	Summa lgh/yta lokaler	Antal lokaler	Summa lokalyta	Garage		Bilplatser	
				1 tdk	2 tdk	3 tdk	4 tdk	5 tdk				Varm	Kall	M	Umv
1511	Tutaren 1	1945	18		6	12			1068	3	59			4	
1521	Hattmakaren 8	1948	20	16	4				767	9	184			6	
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	Styrmannen 1 (Långgatan)	1959	16	4	10	2			810	4	75			4	
1601	Edsta 8:24	1970	8		8				320					4	
1611	Edsta 8:26 (Kolmovägen)	1981	7	3	4				493	1	47			5	
1621	Fridhem 19:4	1940	2		2				141						
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			34	11
<i>Iggesund</i>															
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		22	11
2021	Iggesund 14:300 (Centrum)	1963	30	6	2	16	6		2134	16	1753			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	13
2043	Iggesund 14:111(Smaragdgränd)	1969	46	14	26	4	2		2756	4	318			50	1
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			24	20
2046	Iggesund 14:109(Safirgränd)	1971	15	4	5	3	2	1	1058	1	60			38	32
2051	Iggesund 14:139 (Gråstensgatan)	1976	105	28	45	27	5		6619	1	47	28			
<i>Njutånger/Enånger</i>															
2071	Fegårde 1:64	1990	34	3	28	3			1959	2	78			7	14
2521	Enångers Bro 1:77	1961	4						156						

Omr	FASTIGHET	Bygg-	Antal					4 tok	3 tok	2 tok	1 tok	Summa	Antal	Summa	Garage	Bilplatser
			Bygg-	Antal	1 tok	2 tok	3 tok									
2531	Oppånge 2:1	1963	10	10							372	1	68		3	
2541	Fegårde 1:215	1966	4	4							188				6	
2551	Enångers-Svedja 2:3	1969	12	12							372				5	
2571	Oppånge 1:123-1:128	1976	6	6							372					
<i>Forsa</i>																
3011	Forsa-Lund 15:2 (Backavägen)	1961	36	12	20	4					1763	6	196	15	8	15
3011	Forsa-Lund 15:3 (Backavägen)	1962	34	10	20	2	2				1812	7	159		8	8
3031	Forsa-Lund 1:65 (Trängslet)	1966	46	16	20	8	2				2906	9	173		22	4
3041	Forsa-Lund 2:65 (Fredriksbergsvägen)	1981	55	25	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	1					742	2	75		15	2
3052	Forsa-Lund 1:53	1991	24	20	4	4					1569			7	23	3
3053	Forsa-Lund 1:58	1992	8	8							471				18	
3054	Forsa-Lund 1:59	1989	18	10	8	8					1158				16	
3061	Forsa-Lund 1:93 (Kapellvägen)	1990	9	7	2	2					595	3	798			
<i>Näsvisken/Norrbo</i>																
3101	Forsa-Hamre 21:22 (Inganlid)	1963	18	8	10						935	1	6		13	3
3111	Byberg 3:58	1965	22	12	10						1267	2	9		19	
3121	Forsa-Hamre 4:12 (Mälärhöjden)	1970	18	3	12	3					1140				18	
3121	Forsa-Hamre 4:54 (Mälärhöjden)	1968	18	3	12	3					1140				16	
3131	Forsa-Hamre 26:10, 26:28	1984	35	4	23	7	1				2016	1	7	20	13	
3531	Hålsjö 2:51 (Mogabacken)	1967,1988	22	4	14	4					1157	1	5		12	
3541	Övernäs 2:72	1969	15	12	2	1					712				14	
3551	Hålsjö 30:7 (Morängsstigen)	1981	6	6							408			6		

Omr	FASTIGHET	Bygg-	Antal	Summa					4 tok	3 tok	2 tok	1 tok	Summa	Antal	Summa	Garage	Bilplatser
				Bygg-	Antal	1 tok	2 tok	3 tok									
<i>Delsbo</i>																	
4011	Ede 5:62	1963	30	12	6	12					1694	9	232		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	5	
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			14	4		
4061	Sunnansjö 9:12	1988,1990	60	44	15	1					4123	1	45	28	36		
4081	Ede 5:68 (Lokatten)	1991	8	16	8						563	3	70		8	3	
4511	Ava 3:7	1954	16	16							528	2	497	2	8		
4521	Ede 5:69	1957	2	1	1	1					127	2		2			
4541	Ede 7:6, 7:17 (Gamla skolan)	1968	9	4	4	1					443	1	2		6		
4551	Ede 7:37 (Vapengatan)	1971	3	3							150	1	557				
7451	Sunnansjö 9:18 (Förskola)	1989															
<i>BJURÅKER</i>																	
5011	Friggesund 8:26	1958	14	2	11	1					776	6	222	5	6	6	
5012	Friggesund 8:42	1966	14	8	4	2					729	7	260		18	15	
5021	Friggesund 1:32	1970	24	12	12	12					1632	7	15				
5031	Friggesund 1:43 (Skänkvägen)	1977	28	14	14	14					1892	6		14			
5051	Friggesund 1:68	1987	16	1	11	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 (Svågården)	1990	6	5	1	1					371	1	819				

Omr	FASTIGHET	Bygg- nadsår	Antal lgh	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa lgh/yta	Summa lokaler	Summa lokalyta	Garage Varm	Kall	Bilplatser M mv	Umv
5561	Bjuråkers-Ångebo 4:6	1980	6		6				408				6		
	DELSUMMA		4291	756	1870	1375	252	38	277569	594	24438	333	953	1637	983
	Särskilt boende för äldre														
1201	Tullen 8 (Stallet)	1992	6	6					282						
1211	Helendedal 6:14	1991	24	24					1198	1	1090			12	12
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		4 418	833	1920	1375	252	38	283949	606	26921	333	953	1665	995
	Därav														
	* Källarförråd mm									445	6582				
	* Lokaler som disponeras hyresfritt av Hyresgästföreningen									34	2006				
	* Lokaler, som disponeras av AB Hudiksvallsbostäder									42	2131				
	SUMMA									521	10719				



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