



www.harjegardar.se



Postgatan 13, Storgatan 24 i Hede

ÅRSREDOVISNING

2010

Härjegårdar Fastighets AB

VD kommentar

När vi nu summerar 2010 kan vi se att det varit ett ganska bra år för Härjegårdar. Vår verksamhet generade en vinst på 3 mkr. I bokslutet kommer dock att redovisas en förlust på 42 mkr eftersom vi genomfört nedskrivningar av våra fastighetsvärden med 45 mkr. I samband med detta tillförde, ägaren Härjedalens kommun, genom en nyemission 50 mkr. Nyemissionen och nedskrivningen av våra fastighetsvärden är en del av ett långsiktigt strukturarbete för Härjegårdar. Härjedalens kommun har en strategi där medel avsätts för att kunna göra ytterligare nyemissioner och minska bolagets skuldnivå. År 2010 hade vi sannolikt den lägsta räntan på företagets lån någonsin. Detta har varit positivt för Härjegårdars resultat. Utan den låga räntan hade vi fått svårt att klara vår budget. Som det nu blev kunde vi tillåta att underhållskostnaderna ökade i slutet av året.

Befolkningen i Härjedalen fortsätter att minska och det får konsekvenser för Härjegårdar. Vi har för stora vakanser totalt sett, vid årets ingång hade vi 129 tomma lägenheter och vid året slut hade vi 101 st. Det är en förbättring och delvis ett resultat av vårt arbete med att minska utbudet. För att vi på ett effektivt sätt ska kunna förvalta och underhålla våra fastigheter är det viktigt att vi klarar av att minska vårt innehav ytterligare och välja ut vilka fastigheter vi ska satsa på. Det innebär att vi också måste göra en kvalificerad bedömning av behovet av lägenheter på de orter där vi verkar. Hur kommer Sveg, Hede och Ytterhogdal att utvecklas? I vilken takt minskar befolkningen? Finns det grupper som ökar? Under 2010 har vi sålt av fastigheter till annan användning och till rivning. Detta strukturarbete kommer att fortsätta, vi planerar ytterligare åtgärder för att minska vakanserna. I våra vinterturistorter är situationen bättre, framförallt i Funäsdalen, där har vi en brist på lägenheter. I Funäsdalen kommer vi under 2011 att se över möjligheterna att skapa mer boende. Vi har en kö av drygt hundra personer som anmält intresse att hyra lägenhet i västra Härjedalen. Till det ska läggas turismnäringens behov av boende till säsongsanställd personal. Härjegårdar befinner sig i en situation med både avveckling och utveckling. Vi behöver både gasa och bromsa.

För att kunna erbjuda ett boende med bra kvalitet och hållbarhet måste vi inom en rimlig framtid hitta vägar och medel till att öka vårt underhåll. Arbetet med att minska vakansgraden är en del av det men det måste till ytterligare åtgärder. Kostnaden för underhåll behöver öka och alla andra kostnader måste minska. Energikostnaderna är ett område som skulle kunna minska till förmån för underhåll och att det underhåll vi väljer att göra ska leda till energibesparingar är en självklarhet. Sedan måste vi hoppas att priserna på energi inte blir för höga så att det tar ut eventuella besparingar vi genomför.

År 2010 påbörjade vi nya entreprenadavtal för vår fastighetsskötsel. Vi tycker att arbetet i stort sett har fungerat bra, men vi kommer under 2011 att följa upp entreprenaderna och vår verksamhet med hjälp av kundundersökningar hos våra hyresgäster. Vi ser med spänning fram mot det.

Sveg i mars 2011

Hans Svensson
Verkställande direktör.

Förvaltningsberättelse

År 2010 för Härjegårdar Fastighets AB

org nr 556439 - 6553

Styrelsen och verkställande direktören för Härjegårdar Fastighets AB avger följande berättelse för verksamhetsåret 2010

Bolaget är helägt av Härjedalens kommun.

Kommunfullmäktige har till styrelse utsett följande ledamöter:

Styrelse

Nils-Erik Norderud	s	ordförande
Björn Persson	c	vice ordf.
Eva Erlingsson	s	
Arne Rosén	s	
Ragnar Svegåre	s	
Maria Ekman-Johansson	vox	
Benny Larsson	m	

Suppleanter

Maj-Lis Larsson	s	
Jonny Springe	s	
Hans-Erik Bergström	v	
Lars-Olof Berggren	vox	
Tomas Rihpa	c	
Christer Söderberg	m	
Gunnar Åsén	s	

Ordinarie bolagsstämma hölls den 26 maj 2010, samt extra bolagsstämma den 5 oktober 2010. Styrelsen har under året haft sex (6) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralph Hedman (auktoriserad revisor) med ersättare Carl-Johan Öman (auktoriserad revisor)
Henry Johansson (lekmannarevisor)

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Hans Svensson.

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer förutom styrelsen i dess helhet, verkställande direktören enligt 8 kap. 30 § aktiebolagslagen, eller endera Nils-Erik Norderud eller Björn Persson i förening med Hans Svensson.

Härjegårdar Fastighets AB

Organisationstillhörighet

Härjegårdar Fastighets AB är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation) samt HBV (Husbyggnadsvaror HB). Vidare är bolaget anslutet till Företagshälsovården genom Priserva.

Förvaltning

Förvaltningen bedrivs i egen regi med administration från kontoret i Sveg.

Förvaltd area (fördelad)

År	2010	2009	2008	2007
Bruksarea, bostäder (m2)	68234	70429	70296	70023
Bruksarea, lokaler (m2)	17691	17217	17350	17833
Summa bruksarea (m2)	85925	87646	87646	87856

Förvaltd antal objekt (fördelad)

År	2010	2009	2008	2007
Antal bostäder	1183	1222	1223	1220
Antal lokaler	74	72	73	82
Antal varmgarage	33	39	39	39
Antal kallgarage	27	27	27	27
Antal carport	268	268	268	226
Antal p-platser med motorv	612	626	626	648
Antal förråd	68	69	69	67
Summa uthyrningsobjekt	2265	2323	2325	2309

Härjegårdar Fastighets AB

Fastighetsunderhåll

Fastigheterna har underhållits enligt nedan. Underhåll har bestått av byte och reparationer avseende spisar, kyl- och frysskåp, tvättmaskiner,läggning av nya golvmattor samt målning och tapetsering av lägenheter, samt ett antal ”akutrenoveringar”, som har belastat budgeten hårt..

Beträffande större underhållsåtgärder kan nämnas följande: (kkr)

Omfattande spolning av värmesystem kv Myren, Sveg	200
---	-----

Underhållskostnaderna har fördelats ortsvis enligt följande:

	2010		2009		2008	
Område	Kostnad kkr	Kr/lgh	Kostnad kkr	Kr/lgh	Kostnad kkr	Kr/lgh
Sveg/Älvros	3 861	6 371	2 873	4 687	3 492	5 696
Hede/Vemdalen	1 027	4 938	1 224	5 828	1 500	7 144
Funäsdalen	1 773	7 357	1 891	7 782	2 069	8 584
Lillhårdal	350	5 556	639	10 138	825	11 100
Ytterhogdal	359	5 523	335	3 695	500	5 209
Summa	7 370	6 230	6 962	5 697	8 386	6 857

Ombyggnadsinvesteringar har utförts till ett belopp av	Totalt 5 145 (kkr)
---	---------------------------

Enligt följande:

Köksrenovering, Svegsknätten 1	983
Lokal ensamkommande barn, Domaren 13	565
Motorvärmarsatser, Myren 1	50
Kabel-TV, Funäsdalen 22:10, etapp 2	70
Värmepump, Fjällsol, Funäsdalen 30:41	148
Badrum, Funäsdalen 30:20	880
Brandlarm, Svedjegården, Viken 1:17, Ytterhogdal	112
Banklokal, Hede kyrkby 41:13	2337

Härjegårdar Fastighets AB

Sjukfrånvaro (1 jan – 31 dec) 2010	2010 %	2009 %	2010 timmar
Total sjukfrånvaro av total arbetstid	1,08	3,31	182
Långtidsfrånvaro av total sjukfrånvaro	21,98	72,24	40

Företaget är ansluten till företagshälsovård genom Priserva. I företagshälsopaketet ingår bl.a. en hälsoundersökning var 12:e månad.

All personal har möjlighet till motionsaktivitet en timme i veckan på betald arbetstid.

All personal har en kompletterande sjukförsäkring som skall garantera tillgång till snabbare vård vid eventuell sjukdom. De har också möjlighet till en halvtimmes massage i månaden.

Utbildning och personalvård.

Fastighetsförvaltningen utbildas kontinuerligt i de löpande frågor som avser drift och underhåll. På kontoret har hållits protokollförda personalmöten en gång i månaden. Lika ofta har hållits driftsträffar med förvaltarna och samordningsmöten med Förenad Fastighetsservice AB.

Miljöredovisning 2010

Miljöledningssystem

Det miljöledningssystem som utarbetats av Härjegårdar implementeras löpande i hela verksamheten.

Kontinuerlig uppföljning görs av den egna personalens arbete och tillämpning av miljöledningssystemet.

Vid upphandlingar av entreprenader och tjänster ställs krav på anbudslämnare enligt miljöledningshandbokens kravspecifikation.

Antagen Miljöpolicy finns anslagen på varje arbetsställe och finns även på Härjegårdars hemsida på nätet. (www.harjegardar.se)

Avfall

Osorterat Avfall	2010 (uppmätt)	2009 (uppmätt)	2008 (uppmätt)	Miljömål 2010
m3	10	10	164	10

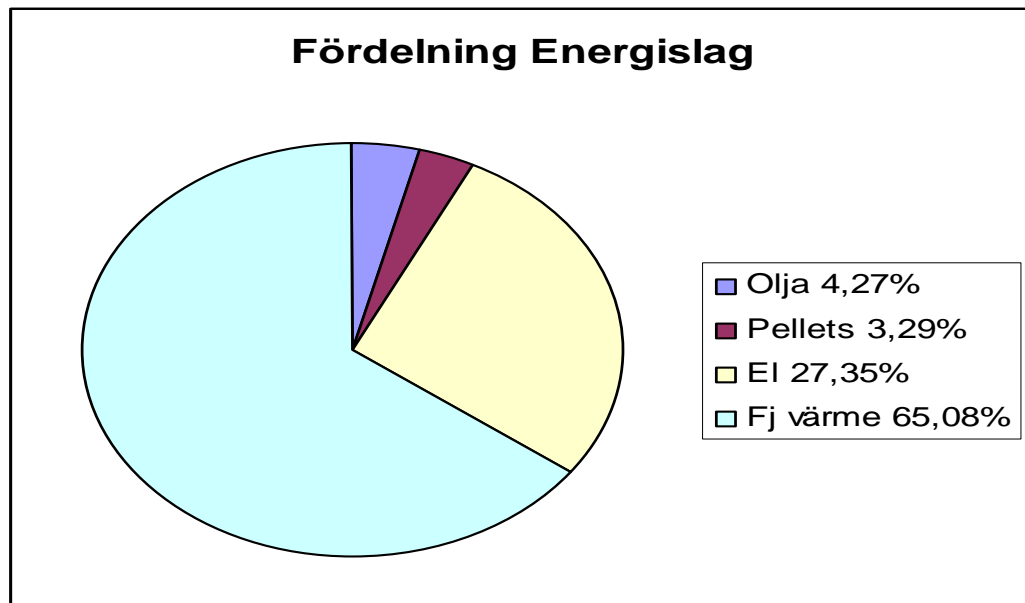
Energi

Energi förbrukning	2010 (uppmätt)	2009 (uppmätt)	2008 (uppmätt)	Miljömål 2010
MWh	19721	13996	12612	19500

Utsläpp

CO2-utsläpp	2010 (uppmätt)	2009 (uppmätt)	2008 (uppmätt)	Miljömål 2010
ton/år	127	158	126	130

Fördelning av energianvändning - Energislag



Kommentarer till miljöredovisningen

De uppställda miljömålen har delvis uppnåtts under 2010, dock inte samtliga enligt följande:

Energiförbrukningen har ökat vilket beror på att klimatet varit väsentligt kallare än de senaste åren, samt mera exakt mätning av antalet kwh.. Miljömålet på värmesidan för kommande år måste revideras och mer resurser tillsätts för att få ner energiförbrukningen.

Det ekonomiska incitamenten gör det nödvändigt att minska användningen av el och olja mera än vad de uppställda miljömålet anger.

Oljeanvändningens andel av uppvärmningen är ca 4 %, pelletsanvändningens andel ligger på 3%, elanvändningen ligger på ca 28 %.

Fjärrvärmens svarar idag för ca 65 % och målet är att konvertera ytterligare fastigheter så att ca 80 % skall värmas med fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi.

Fortsatta ansträngningar kommer att göras för att förbättra kontroll och övervakning av alla energi- och värmeanläggningar med hjälp av det reviderade energisystemet. Genom detta får vi en mer genomgripande och detaljerad kontroll och utifrån detta bearbeta en plan för att minska vår förbrukning i varje fastighet.

Ekonomi

Kassaflöde o likviditet

Kassaflödet används i huvudsak till investeringar samt amortering av befintliga lån. Bolagets likvida medel uppgick per 2010-12-31 till 3 404 kkr.

Låneportföljen har amorterats med 59,3 mkr och årets investeringar uppgick till 5,7 mkr.

Likviditetsflödet går via det koncerngemensamma kontosystemet i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen.

Bolaget har utnyttjat 43,7 mkr av beviljad limit på 100 mkr i internkredit å koncernkonto.

Finansiering

Räntor och avskrivningar utgör en av de största enskilda kostnadsposterna tillsammans med energi- och taxebundna kostnader. Med anledning av ett förbättrat ränteläge har nettoräntekostnaden för år 2010 minskat markant i jämförelse med föregående år.

	2010 (Mkr)	2009 (Mkr)	2008 (Mkr)	2007 (Mkr)
Låneportfölj (medel)	401,8	436,1	449,8	453,1
Brutoräntekostnad	7,4 (1,85 %)	10,2 (2,34 %)	20,7 (4,61 %)	16,0 (3,53%)
Räntebidrag	0,1	0,2	0,4	0,3
Nettoräntekostnad	7,3 (1,81 %)	10,0 (2,29 %)	20,3 (4,53 %)	15,7 (3,47 %)

Aktieägartillskott

Inget aktieägartillskott har lämnats från ägaren Härjedalens kommun för år 2010 .

Fr.o.m. 1999 redovisas erhållet aktieägartillskott direkt mot fritt eget kapital.

Nyemission

Under året har bolaget tillförts kapital genom nyemission å 50 mkr.

Omsättning

Bruttohyresintäkterna i mkr före outhyrt och hyresrabatter under de senaste 7 åren framgår enligt nedan. I övrigt se not 1.

År	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Mkr	81,1	81,2	79,0	76,5	74,1	72,3	70,8

Hyresändringar

Hyror 2010

Vid hyresförhandling den 8 december 2009 träffades överenskommelse om att kallhyrorna skall höjas med 3 kr per m² samt bränsletillägget med 10 kr per m². Ingen hyresjustering avseende garage, carportar och motorvärmplatser. Denna överenskommelse avser tiden 2010-01-01 – 2011-01-31.

Uthyrningsläget

Antal outhyrda lägenheter

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Sveg	47	59	55	50
Ytterhogdal	6	29	29	27
Älvros	1	1	1	2
Lillhärdal	8	7	3	1
Hede	33	28	24	28
Vemdalen	1	2	1	0
Funäsdalen	2	3	3	1
Vemhån	3	0	2	0
Summa	101	129	118	109

Totalt hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter, lokaler, garage , bilplatser och rabatter

	2010	2009	2008	2007
Hyresbortfall kkr	7 416	7 929	6 663	7 167
% av total hyresintäkt	9,2	9,8	8,4	9,4

Omflyttningsfrekvens

	2010 (antal omflyttningar)	% av beståndet	2009 (antal omflyttningar)	% av beståndet
Hela beståndet	306	26	308	25
Sveg	162	27	171	28

Den relativt höga omflyttningsfrekvensen i beståndet kan troligen relateras till callcenterföretagens personalomsättning, stort antal säsongsarbete i turistområdena samt ett relativt stort antal studerande som hyr av Härjegårdar.

Omflyttningsfrekvensen är högre än riksgenomsnittet och medför framför allt ett större slitage på lägenheterna.

Värdering av fastighetsbeståndet

En reviderad värdering av fastighetsbeståndet har gjorts. Fastighetsvärderingen utgår ifrån bokförda anskaffningsvärden. Fastighetsvärdet har beräknats utifrån hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader. Driftsnettot har sedan dividerats med ett avkastningskrav på 4,66 %.

Medelräntan på bolagets nuvarande lånestock är per den 31 december 2,52 %. Därför finns för närvarande grund för att en ränta på 4 % kan vara rimlig i värderingen av beståndet. En ränta på 4 % ger annuiteten 4,66 med en avskrivningstid på 50 år.

Känslighetsanalyser visar på att en förändring av den långsiktiga räntenivån uppåt som inte kan mötas med ett högre driftnetto kommer att kräva nedskrivningar av bokförda värden. I detta sammanhang har företaget vidtagit extra nedskrivning år 2010 med 45 mkr.

Under kommande år avser bolaget att fortsätta analysera bolagets fastighetsbestånd såväl ur ett finansiellt perspektiv som ett strategiskt perspektiv i syfte att säkra bolagets långsiktiga utveckling.

Förslag till disposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2011-års årsstämma att överkursfonden 45 mkr tas i anspråk för att kompensera den balanserade förlusten å kr 40.550.512,22. Resterande vinstmedel på 4.449.487,78 kronor balanseras i ny räkning

Resultatet av årets verksamhet samt ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt notanteckningar.

Härjegårdar Fastighets AB

Resultaträkningar

	Noter	2010	2009
<i>Nettoomsättning:</i>			
Hyresintäkter	1	73 664 240	73 243 026
Övriga förvaltningsintäkter		<u>747 422</u>	<u>757 924</u>
Summa nettoomsättning		74 411 662	74 000 950
<i>Fastighetskostnader:</i>			
Driftskostnader	2	-45 307 479	-44 469 655
Underhållskostnader		-7 369 643	-6 962 316
Fastighetsskatt		-1 197 116	-1 151 476
Avskrivningar	3	<u>-54 658 880</u>	<u>-9 060 592</u>
Summa fastighetskostnader		-108 533 118	-61 644 039
Bruttoresultat		-34 121 456	12 356 911
Övriga rörelsekostnader		-223 613	-719 447
Övriga rörelseintäkter	4	<u>90 000</u>	<u>112 500</u>
Rörelseresultat	5,6,7	-34 255 069	11 749 964
Resultat från övr. finansiella anl.tillg.	8	46 086	53 075
Övriga finansiella intäkter	8	15 820	14 517
Räntebidrag	9	142 356	231 402
Räntekostnader	9	<u>-7 916 438</u>	<u>-10 632 225</u>
Resultat efter finansiella poster		- 41 967 245	1 416 733
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-41 967 245	1 416 733

Härjegårdar Fastighets AB

Balansräkningar

Tillgångar	Noter	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,11	432 827 206	482 009 263
Inventarier och maskiner	12	665 496	468 829
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier o andelar i föreningar		420 034	378 746
Deposition		<u>0</u>	<u>2 237 768</u>
Summa anläggningstillgångar		433 912 736	485 094 606
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm.</i>			
Bränslelager		336 528	346 026
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		281 489	322 027
Fordringar hos koncernföretag		110 214	106 495
Förutbetalda kostn. och uppl. intäkter		775 585	563 617
Kassa och bank		<u>3 404 357</u>	<u>1 338 180</u>
Summa omsättningstillgångar		4 908 173	2 676 345
Summa tillgångar		438 820 909	487 770 951

Härjegårdar Fastighets AB

Eget kapital och skulder	Noter	2010-12-31	2009-12-31
Bundet eget kapital	13		
Aktiekapital (96 733 st aktier)		9 673 300	4 673 300
Reservfond		818 223	818 223
Fritt eget kapital	13		
Aktieägartillskott		0	16 500 000
Överkursfond		45 000 000	0
Balanserad vinst/förlust		1 416 733	-16 500 000
Årets resultat		<u>-41 967 245</u>	<u>1 416 733</u>
Summa eget kapital		14 941 011	6 908 256
Avsättningar			
Avsättning till pensioner	15	3 239 911	3 009 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	362 100 000	428 700 000
Skulder till koncernföretag		<u>43 734 337</u>	<u>29 062 983</u>
		405 834 337	457 762 983
Kortfristiga skulder			
Avsättning till pensioner		112 477	101 848
Skulder till kreditinstitut		0	7 371 000
Leverantörsskulder		3 929 634	5 695 327
Skulder till koncernföretag		2 182 007	1 631 640
Övriga kortfristiga skulder		480 242	556 527
Upplupna kostn. och förutbet. intäkt.		8 052 654	4 555 755
Skatteskuld		<u>48 636</u>	<u>177 732</u>
		14 805 650	20 089 829
Summa eget kapital och skulder		438 820 909	487 770 951
Ställda säkerheter	15		
Fastighetsinteckningar		4 200 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser			
Garantifond Fastigo		55 975	50 511

Härjegårdar Fastighets AB

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr

2010

2009

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-41 967

1 417

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.

54 888

9476

12 921

10 893

Betald skatt

0

-560

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

förändringar av rörelsekapital

12 921

10 333

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning(-)/Minskning(+) av varulager

9

-54

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

-175

1 567

Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder

2 087

-1

Kassaflöde från den löpande verksamheten

14 842

11 845

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-5 707

-2 392

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

34

644

Förvärv av finansiella tillgångar

-41

-43

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

2 238

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 476

-1 791

Finansieringsverksamheten

Nyemission

50 000

0

Amortering av låneskulder

-59 300

-9 130

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-9 300

-9 130

Årets kassaflöde

2 066

924

Likvida medel vid årets början

1 338

414

Likvida medel vid årets slut

3 404

1 338

Härjegårdar Fastighets AB

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2010	2009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	54 659	9 061
Rearesultat vid försäljning av anl.tillgångar	-1	153
Avsättning till pensioner	<u>230</u>	<u>262</u>
	54 888	9 476
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	3 404	1 338

Härjegårdar Fastighets AB

Notanteckningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat anges är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivning har utförts med:

- inventarier 20 % (5 år)
- byggnader färdigställda tom år 2006 enligt annuitetsprincip
- byggnader färdigställda from år 2007 2% (50 år)
- ombyggnader 5 % alternativt 10 % (20 år alt. 10 år)
- standardförbättringar 20 % (5 år)
- UER-investeringar 5 % alternativt 10 % (20 år alt. 10 år)

alltefter föreliggande beslut från länsbostadsnämnden.

Varulager värderat till anskaffningspris

Kund- och hyresfordringar har individuellt värderats.

Värderingsprinciperna är oförändrade mellan verksamhetsåren.

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 18 % av inköpen och 22 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter till resultaträkning

Not 1	2010	2009
Bruttohyror		
Bostäder	64 132 828	64 526 124
Lokaler	15 525 254	15 205 145
Garage	133 612	139 332
Bilplatser, övr.	<u>1 289 034</u>	<u>1 301 869</u>
	81 080 728	81 172 470
Avgår:		
Outhyrda objekt	-6 846 765	-7 503 445
Rabatter	<u>-569 723</u>	<u>-425 999</u>
Nettohyror	73 664 240	73 243 026
 Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetskostnader	14 584 554	14 734 615
Taxebundna kostnader	13 089 061	13 487 747
Personalkostn. fastighetsskötsel	92 788	102 389
Personalkostn. administration	4 077 945	3 996 088
Uppvärmning	12 086 192	11 018 458
Övriga driftskostnader	<u>1 376 939</u>	<u>1 130 358</u>
Summa	45 307 479	44 469 655

Härjegårdar Fastighets AB

Not 3	2010	2009
Avskrivningar		
Byggnader (inkl. nedskrivningar)	51 107 204	5 703 626
Ombyggnader	3 131 482	3 037 145
UER-investeringar	123 610	123 615
Standardförbättringar	27 288	9 788
Inventarier och maskiner	<u>269 296</u>	<u>186 418</u>
Summa avskrivningar	54 658 880	9 060 592

Not 4**Övriga rörelseintäkter**

Externt sålda tjänster	90 000	112 500
------------------------	--------	---------

Not 5

Medelantal anställda	9	9
varav män	5	5

Fördelning anställda den 31 dec 2010

	<i>Heltid</i>	<i>Deltid</i>
<i>Administration, kontor Sveg</i>	6	2
<i>Fastighetsskötsel, Funäsdalen</i>	1	0

Not 6	2010	2009
Löner, andra ersättningar		
Styrelse och VD	568 293	517 173
Övr. anställda	<u>2 277 269</u>	<u>2 226 412</u>
Summa	2 845 562	2 743 585
Sociala kostnader	1 056 709	1 050 681

Bolagets utestående pensionsförpliktelser till styrelse, VD samt tidigare VD uppgår till kr 1.450.136 (föregående år kr 1.405.915)

Not 7	2010	2009
Ersättning till revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revision	109 306	109 557

Not 8	2010	2009
Finansiella intäkter		
Räntor å likvida medel	220	861
Övriga finansiella intäkter	<u>61 686</u>	<u>66 731</u>
Summa finansiella intäkter	61 906	67 592

2010	2009
-------------	-------------

Härjegårdar Fastighets AB**Not 9****Finansiella kostnader**

Räntor fastighetslån	7 916 438	10 632 225
Räntebidrag, fastighetslån	<u>-142 356</u>	<u>-231 402</u>
Summa finansiella kostnader	7 774 082	10 400 823

*Noter till balansräkning***Not 10** **2010-12-31** **2009-12-31****Byggnader och mark***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början och slut	597 958 664	595 947 887
Nyanskaffningar	5 231 917	2 266 757
Avyttringar och utrangeringar	<u>-1 024 769</u>	<u>-255 980</u>
	602 165 812	597 958 664

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början och slut	-115 949 401	-107 155 307
Avyttringar och utrangeringar	1 000 379	80 080
Årets avskr.enl. plan på ansk.värde	-9 389 584	-8 874 174
Årets nedskrivningar	<u>-45 000 000</u>	<u>0</u>
	-169 338 606	-115 949 401

Planenl. Restvärde vid årets slut **432 827 206** **482 009 263****Not 11****Taxeringsvärden**

Byggnader	174 938 000	167 854 000
Mark	<u>45 120 000</u>	<u>34 439 000</u>
Summa taxeringsvärden	220 058 000	202 293 000

Not 12 **2010-12-31** **2009-12-31****Inventarier och maskiner***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början och slut	1 670 416	1 933 184
Nyanskaffningar	474 813	125 260
Avyttringar och utrangeringar	<u>-131 341</u>	<u>-388 028</u>
	2 013 888	1 670 416

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början och slut	-1 201 587	-1 325 638
Avyttringar och utrangeringar	122 491	310 469
Årets avskrivning enligt plan	<u>-269 296</u>	<u>-186 418</u>
	-1 348 392	-1 201 587

Planenl. restvärde vid årets slut **665 496** **468 829**

Härjegårdar Fastighets AB

Not 13

Eget kapital	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Ej registr nyemission</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	4 673 300	818 223	0	0	1 416 733
Nyemission			50 000 000		
Överföring	5 000 000		-50 000 000	45 000 000	
Årets resultat					<u>-41 967 245</u>
Vid årets slut	9 673 300	818 223	0	45 000 000	-40 550 512

Erhållna villkorade aktieäгатillskott upp går till kr 45 100 000: (före gående år kr 45 100 100:-)

Not 14

Övriga skulder till kreditinstitut	2010-12-31	200912-31
Förfallotidpunkt		
1-5 år från balansdagen	362 100 00	428 700 000
senare än fem år från balansdagen	0	0

Not 15

Ställda säkerheter

Härjedalens kommun har borgensansvar för bolagets pensionsförpliktelser hos KPA och kreditgivare. Fastighetsinteckningar avser pantbrev ställda som säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Av totalt uttagna pantbrev å kr 99.668.775 är pantbrev å kr 95.468.775 obelånade. Av dessa har pantbrev å kr 88.147.775 placerats i publika arkivet hos Lantmäteriverket, pantbrev å kr 7.321.000 i eget förvar.

Härjegårdar Fastighets AB

Sveg den 14 april 2011

*Nils-Erik Norderud
Ordf.*

Benny Larsson

Maria Ekman-Johansson

Arne Rosén

Ragnar Svegare

Eva Erlingsson

Björn Persson

*Hans Svensson
VD*

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2011

*Ralph Hedman
Auktoriserad revisor*