

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Job DW 4/2 ME KB

A

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Nordanstigs Bostäder AB äger och förvaltar egna hyresfastigheter i Nordanstigs kommun. Bolaget förvaltar kommunägda fastigheter på uppdrag av kommunen samt säljer tjänster avseende mindre byggnadsarbeten samt verksamhets hjälp och fastighetsskötsel till externa kunder, huvudsakligen Nordanstigs kommun. Bolaget ansvarar även för driften av 3 värmproduktionsanläggningar som ägs av Nordanstigs fjärrvärme AB samt administrationen vid företaget.

Resultat och ställning

Bolaget har upprättat en intern avkastningsvärdering för fastighetsbeståndet. Styrelsen och verkställande direktören bedömer utifrån denna avkastningsvärdering att bolagets fastighetsbestånd per den 31.12 2013 har ett ekonomiskt avkastningsvärde som väsentligt överstiger bokfört värde.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Flerårsjämförelse

Tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	92 602	88 977	93 850	89 346	76 525
Resultat efter finansiella poster	2 688	2 464	5 363	2 422	105
Balansomslutning	163 279	165 628	169 778	166 483	162 627
Soliditet %	17,0	15,2	13,4	10,4	9,4
Avkastning på totalt kapital %	4,6	4,5	6,4	4,7	3,2
Avkastning på eget kapital %	9,7	9,8	23,7	14,0	0,7
Antal anställda	28	27	27	26	25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Ägarförhållanden

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Nordanstigs kommun.

Organisationsanslutning

Nordanstigs bostäder AB är anslutet till SABO och Fastigo. SABO är en intresseorganisation för bostadsföretag där merparten är kommunägda. Fastigo är fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Nordanstigs Bostäder AB är också medlem i HBV Husbyggnadsvaror föreningen upa.

fab DW 42 ME KB

TR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvaltade vid årets början 754 lägenheter, samt ca 8800 kvm egna lokaler och vid årets slut var ytorna oförändrade.

I Strömsbruk har 14 lägenheter på Humlegårdsvägen, hyrts ut till Migrationsverket, för asylsökanden. I Hassela har företaget Utslussen AB, förhyrt 12 lägenheter från 1/10 för asylsökanden, i samarbete med Migrationsverket.

Fastigheten Hasselbacken i Hassela, har iordningställt till hem för ensamkommande flyktingbarn och hyrs ut till Nordanstigs kommun.

Ett nytt förvaltningsavtal har träffats med kommunen, som reglerar bolagets skötsel av kommunägda fastigheter, på ca 55 600 kvm.

Bolaget har förhandlat med Hyresgästföreningen om nya hyror. Överenskommelsen resulterade i ett två-års avtal, vilket ger en hyreshöjning med 1,7 % fr.o.m. 1/1 2014, samt 1,8% fr.o.m. 1/1 2015.

Ett nytt avtal gällande kabel-TV, vid bolagets fastigheter, har träffats med Sappa.

I samband med stormen "Ivars" framfart genom kommunen, blåste taket av på fastigheten vid Storgatan 23 i Bergsjö.

Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer.

Sedvanligt in- och utvändigt underhåll av fastigheterna har utförts enligt plan.

Fasadrenovering har utförts på fastigheten vid Strömsbruksvägen 7 i Harmånger.

Krogvägen i Ilsbo, har försetts med tilläggsisolering samt ny väggbeklädnad utvändigt.

Fastigheterna i Harmånger samt delar av Strömsbruk och Stocka, har försetts med fiber.

Ombyggnad av Hasselbacken i Hassela, till hem för ensamkommande flyktingbarn.

Ombyggnad av Mellanskogs lokaler i Bergsjö, har genomförts under perioden.

Jan DW LC ME KB

TR

Följande investeringsåtgärder har beställts av kommunen under året:

Statushöjande åtgärder vid Bergsjö skolas lokaler och yttermiljö.
Comfort kyla samt en solcellsanläggning för elproduktion, vid Bergesta servicehus i Gnarp.
Dagvattenåtgärder vid Bringsta i Harmånger.
Mark- och belagsåtgärder på bussangöringsplatserna vid busstationen i Bergsjö.
Renovering av balkongerna vid kommunhuset i Bergsjö.
Frysrummet vid Bergsjö skola har genomgått en helrenovering, samt åtgärder för tillgänglighetsanpassning och taksäkerhet vid kommunens lokaler, har löpande genomförts under aktuell period.

Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 1.839 tkr (föregående år 2.251 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 10 st (föregående år 32 st) vilket motsvarar 1,3 % (föregående år 4,2%). Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt avser 714 tkr outhyrda lokaler (föregående år 776 tkr). Hyresrabatter i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år), har under året uppgått till 781 tkr (föregående år 757 tkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett, efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	24 537 987
Årets vinst	2 688 488
	<u>27 226 475</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	27 226 475
	<u>27 226 475</u>

Jan DW LK ME KB

KB

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter		78 612 975	76 803 392
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 989 424	12 173 443
Summa nettoomsättning		<u>92 602 399</u>	<u>88 976 835</u>
Fastighetskostnader	2, 4		
Driftskostnader	5	-53 336 229	-53 312 507
Underhållskostnader		-21 769 039	-18 797 506
Administrationskostnader		-4 310 562	-4 231 636
Fastighetsskatt		-423 493	-435 860
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar		-5 524 494	-5 104 416
Summa fastighetskostnader		<u>-85 363 817</u>	<u>-81 881 925</u>
Bruttoresultat		7 238 582	7 094 910
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		181 608	334 831
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	66 922	52 552
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	7	-227 292	-270 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 571 332	-4 748 348
Summa resultat från finansiella poster		<u>-4 550 094</u>	<u>-4 630 965</u>
Resultat efter finansiella poster	8	2 688 488	2 463 945
Årets vinst		<u>2 688 488</u>	<u>2 463 945</u>

År 2013 4/4 ME KB

RE

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	123 491 574	127 895 448
Mark och markanläggningar	10	20 058 495	20 078 571
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 443 018	2 338 801
		<u>145 993 087</u>	<u>150 312 820</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		2 602 072	2 764 700
Övriga långfristiga fordringar	12	1 328 299	1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	13	80 000	80 000
		<u>4 010 371</u>	<u>4 172 998</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 003 458</u>	<u>154 485 818</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		411 570	255 900
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		214 850	509 709
Fordringar hos moderföretag		11 410 192	8 974 331
Fordringar hos koncernföretag		162 629	162 629
Aktuella skattefordringar	14	221 293	216 783
Övriga kortfristiga fordringar		472 237	745 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	374 777	272 625
		<u>12 855 978</u>	<u>10 881 289</u>
<u>Kassa och bank</u>		7 584	4 521
Summa omsättningstillgångar		<u>13 275 132</u>	<u>11 141 710</u>
Summa tillgångar		<u>163 278 590</u>	<u>165 627 528</u>

Hand DW 4C M6 KB

KB

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
		<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		24 537 987	22 074 042
Årets vinst		2 688 488	2 463 945
		<u>27 226 475</u>	<u>24 537 987</u>
Summa eget kapital		<u>27 826 475</u>	<u>25 137 987</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	116 034 410	123 205 334
Summa långfristiga skulder		<u>116 034 410</u>	<u>123 205 334</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 171 804	3 171 804
Leverantörsskulder		8 975 832	6 408 123
Skulder till koncernföretag		1 112 491	606 313
Övriga kortfristiga skulder		548 558	442 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 609 020	6 655 752
Summa kortfristiga skulder		<u>19 417 705</u>	<u>17 284 207</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>163 278 590</u>	<u>165 627 528</u>
Ställda säkerheter			
Tillgångar med äganderättsförbehåll		303 389	475 193
Ansvarsförbindelser	19	177 858	173 985

Stad DW LC ME KB

TR

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 238 582	7 094 910
Av- och nedskrivningar	5 524 494	5 104 416
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-5 000	-67 955
Erhållen ränta	248 530	387 383
Erlagd ränta	-4 798 624	-5 018 348
	8 207 982	7 500 406
Ökning/minskning varulager	-155 670	-6 082
Ökning/minskning kundfordringar	294 859	-952 211
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 269 549	7 630 755
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 567 709	-1 775 613
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-434 211	3 233 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 211 120	15 631 204
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 204 761	-7 973 644
Sålda materiella anläggningstillgångar	5 000	263 700
Förändring långfristiga fordringar	162 628	162 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 037 133	-7 547 316
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-7 170 924	-8 089 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 170 924	-8 089 688
Årets kassaflöde	3 063	-5 800
Likvida medel vid årets början	4 521	10 321
Likvida medel vid årets slut	7 584	4 521

efarb DW 42 ME KB

RF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Liksom tidigare benämns bolagets fordringar, skulder och transaktioner med Nordanstigs kommun som "moderföretag" och övriga bolag ägda av Nordanstigs kommun som "koncernföretag".

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas vid leverans till kunden.

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

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

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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 skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Fordringar

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

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

2013 01 14 4/4 ME KB

AB

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Markanläggningar	20
Byggnader	50
Byggnader, på annans fastighet	20
Inventarier, värmeproduktionsanläggning	20
Inventarier, övriga	3-5

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital.

Not 2 Inköp och försäljningar mellan moderföretag och koncernföretag

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till moderföretag och koncernföretag	48 282 242	47 605 985
Av bolagets inköp avser inköp från moderföretag och koncernföretag	21 454 497	18 020 648

Jobb DW 4/2 ME KB

AE

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Externt sålda tjänster	13 462 772	12 099 369
Övriga intäkter	526 652	74 073
Summa	<u>13 989 424</u>	<u>12 173 442</u>

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	24	23
Totalt	<u>28</u>	<u>27</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	721 751	691 324
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 259 646	8 331 746
	<u>9 981 397</u>	<u>9 023 070</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 296 091	2 709 783
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	26 047	38 000
Pensionskostnader för övriga anställda	404 799	572 493
Totalt	<u>13 708 334</u>	<u>12 343 346</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

Avtal om avgångsvederlag

Avtal har träffats med verkställande direktören om avgångsvederlag uppgående till 6 månadslöner.

Åsa DW 4/4 ME KB

TB

Not 5 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	14 976 201	14 021 432
Kallhyra kommunfastigheter	11 179 053	11 178 471
Hyra Hassela	-	714 480
Hyra Ilsbo	274 152	490 744
Kostnader för externa tjänster	1 030 568	1 243 185
VA-avgifter	5 121 667	4 881 192
Eldningsolja	-10 460	4 845
Fastighetsel	7 283 159	6 882 745
Fjärrvärme	9 755 290	10 070 254
Sophantering	1 425 664	1 413 684
Kabel-TV-kostnader	480 549	654 597
Vägavgifter	851 641	854 802
Nedskrivningar av hyres- och kundfordringar	230 264	-165 625
Avgifter till HGF	179 155	258 552
Övriga driftskostnader	559 326	809 149
Summa	<u>53 336 229</u>	<u>53 312 507</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter	66 922	53 811
Räntebidrag	-	-1 259
Summa	<u>66 922</u>	<u>52 552</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Borgensprovision	227 292	270 000
Summa	<u>227 292</u>	<u>270 000</u>

Handwritten signature: J. W. 4/4 ME KB

Handwritten mark: AB

Not 8 Resultat per rörelsegren

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förvaltning egna fastigheter		
-Intäkter	45 000 946	45 067 317
-Omkostnader	<u>-43 567 910</u>	<u>-43 677 621</u>
Resultat	1 433 036	1 389 696
Förvaltning kommunfastigheter		
-Intäkter	34 387 211	32 466 435
-Omkostnader	<u>-34 376 033</u>	<u>-32 574 255</u>
Resultat	11 178	-107 820
Externt sålda tjänster och varor		
-Intäkter	13 462 772	11 830 466
-Omkostnader	<u>-12 218 498</u>	<u>-10 648 397</u>
	<u>1 244 274</u>	<u>1 182 069</u>
Resultat efter finansiella poster	<u>2 688 488</u>	<u>2 463 945</u>

Ans DW 42 ME KB

KB

Not 9 Byggnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	228 019 786	222 328 186
Inköp	289 825	5 691 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 309 611	228 019 786
Ingående avskrivningar	-62 148 761	-58 556 741
Årets avskrivningar	-3 710 199	-3 592 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 858 960	-62 148 761
Ingående nedskrivningar	-37 975 577	-37 242 077
Återförd nedskrivning	16 500	16 500
Årets nedskrivningar	-1 000 000	-750 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 959 077	-37 975 577
Utgående restvärde enligt plan	<u>123 491 574</u>	<u>127 895 448</u>

Not 10 Mark och markanläggningar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 210 094	21 101 694
Årets förändringar		
-Inköp	-	1 108 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 094	22 210 094
Ingående avskrivningar, markanläggningar	-275 955	-255 879
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-20 076	-20 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 031	-275 955
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 058 495</u>	<u>20 078 571</u>

Jan 01 4/2 ME KB

RB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 265 094	4 555 593
Årets förändringar		
-Inköp	914 936	1 173 644
-Försäljningar och utrangeringar	-13 424	-464 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 166 606	5 265 094
Ingående avskrivningar	-2 926 293	-2 435 871
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	13 424	268 398
-Avskrivningar	-810 719	-758 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 723 588	-2 926 293
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 443 018</u>	<u>2 338 801</u>

Not 12 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 328 298	1 328 298
Utgående redovisat värde	<u>1 328 298</u>	<u>1 328 298</u>

Posten avser deponerat belopp för el-handel.

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>

Dot OW 40 ME KB

AB

Not 14 Skattefordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående skattemässigt underskott	-30 437 777	-32 902 353
Årets förändring		
- årets vinst	2 688 488	2 463 945
- skattemässiga justeringar	-5 982	631
Utgående skattemässigt underskott	<u>-27 755 271</u>	<u>-30 437 777</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga poster	374 777	272 625
Summa	<u>374 777</u>	<u>272 625</u>

Not 16 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2012-12-31	500 000	100 000	24 537 987	25 137 987
Årets resultat			<u>2 688 488</u>	<u>2 688 488</u>
Eget kapital 2013-12-31	500 000	100 000	27 226 475	27 826 475

Aktiekapitalet består av 500 st aktier med kvotvärde á 1 000 kr.

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 50 582 tkr (50 582 tkr).

John DW 42 ME KB

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Av bolagets skulder till kreditinstitut förfaller 0 kr senare än fem år från balansdagen (föregående år 0 kr). Bolaget har för avsikt att förlänga eller lägga om låneposter till en sammanlagd lånevolym motsvarande balansdagens totala lånevolym.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna löner	1 631 400	1 378 400
Upplupna sociala avgifter	589 800	517 500
Upplupna räntekostnader	189 861	237 199
Förskottsbetalda hyror	2 182 914	1 978 246
Övriga poster	515 263	1 900 188
Fakturerad, ej upparbetad intäkt	499 782	644 219
Summa	<u>5 609 020</u>	<u>6 655 752</u>

Arb QW 42 ME KB

KB

Not 19 Ansvarsförbindelser

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Garantibelopp Fastigo	177 858	173 985
Summa	<u>177 858</u>	<u>173 985</u>

Harmånger 2014-02-14



Katarin Bylin
Ordförande



Hans-Åke Bergman
vice Ordförande



Ove Wallberg



Martin Äng



Ulf Löfgren



Birger Tellin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-12.

KPMG AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Nordanstigs Bostäder Aktiebolag, org. nr 556410-7745

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder Aktiebolag för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordanstigs Bostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordanstigs Bostäder Aktiebolag för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 12 mars 2014



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Nordanstigs Bostäder AB

Org.nr 556410-7745

Granskningsrapport för Nordanstigs Bostäder AB

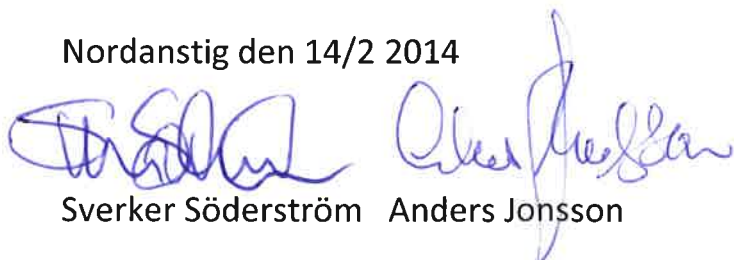
Vi, av fullmäktige valda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för 2013.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten drivs efter gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt efter de föreskrifter som gäller för verksamheten. Vårt ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller.

Aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred, kommunens revisionsreglemente samt fastställda ägardirektiv är styrande för granskningen. Den har utförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Sammantaget anser vi att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer också att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Vid föredragningar av vd har vi fått tydliga svar på våra frågor. Vi noterar att Nordanstigs Bostäder AB är först ut av de kommunala bolagen om att redovisa styrelsebesluten på hemsida.

Nordanstig den 14/2 2014



Sverker Söderström Anders Jonsson