

Nordanstigs Bostäder Aktiefbolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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.

KB Me Hab
UL & EW

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 verksamhetshjälp 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.

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Nordanstigs kommun.

Resultat och ställning

Bolaget har upprättat en avkastningsvärdering för bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet värderas inför bokslutet till ca 140 mkr, av en oberoende värderingsman.

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

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flersårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p.35.3 och 35.32

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	99 363	92 602	88 977	93 850	89 346
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 462	1 479	2 464	5 363	2 422
Balansomslutning	tkr	164 066	165 906	165 628	169 778	166 483
Antal anställda	st	31	28	27	27	26
Soliditet	%	20,7	18,4	15,2	13,4	10,4
Avkastning på totalt kapital	%	4,8	3,9	4,5	6,4	4,7
Avkastning på eget kapital	%	10,2	4,8	9,8	23,7	14,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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.

44
KB
ME
fch
DW

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 14 lägenheter för asylsökanden, i samarbete med Migrationsverket.
Ett nytt förvaltningsavtal har träffats med kommunen, som reglerar bolagets skötsel av kommunägda fastigheter, på ca 55 600 kvm.

Hysesbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 957 tkr (föregående år 1.839 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 9 st (föregående år 10 st) vilket motsvarar 1,2 % (föregående år 1,3 %). Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt avser 429 tkr outhyrda lokaler (föregående år 714 tkr). Hysesrabatter i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år), har under året uppgått till 793 tkr (föregående år 781 tkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett, efter räkenskapsårets utgång.

Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer.

Sedvanligt in- och utvändigt underhåll av fastigheterna har utförts enligt plan.
Fasadrenovering har utförts på fastigheten vid Strömsbruksvägen 5 i Harmånger.
En ny pannanläggning har uppförts i Ilsbo, samt på uppdrag av Nordanstigs kommun har gruppbofastaden Rösta byggts ut med nya personalutrymmen.
Fastigheterna i Ilsbo samt delar av Strömsbruk, Stocka och Gnarp, har försetts med fiber.
Med anledning av problem i krypprunderna, vid vissa av bolagets fastigheter i Grönviken, har ett kontrollprogram, gällande tillsyn av krypprunder, implementerats vid företaget.

På uppdrag av Nordanstigs kommun, har följande större åtgärder, genomförts under året:

Statushöjande åtgärder vid Bergsjö skolas lokaler. Färdigställande av tillbyggnad, vid Rösta gruppbofastad. Utökning och anpassning av parkeringsytor vid Bollebo i Bergsjö.
Trafiksäkerhetsåtgärder avseende gång och cykelvägar i Bergsjö. Etablering av skolmoduler vid Bergsjö skola. Åtgärder av vattenskada vid Villervallans förskola, i Gnarp.
Ny ventilationsanläggning vid Ilsbo förskola. Fuktsanering av källarutrymmen vid Ilsbo skola, samt åtgärder för tillgänglighetsanpassning och taksäkerhet vid kommunens lokaler, har löpande genomförts under aktuell period.

På uppdrag av Nordanstigs Fjärrvärme AB, har en ny pannanläggning uppförts vid värmecentralen i Strömsbruk.

XB UC S O/W MK

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	29 958 016
Årets vinst	3 359 995
	<hr/>
	<u>33 318 011</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	33 318 011
	<hr/>
	<u>33 318 011</u>

kronor

42
KB
ME
OW
stob

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2, 3		
Hysesintäkter		81 427 538	78 612 975
Övriga förvaltningsintäkter	4	17 935 324	13 989 424
Summa nettoomsättning		<u>99 362 862</u>	<u>92 602 399</u>
Fastighetskostnader	3, 5		
Driftskostnader	6	-51 384 290	-51 185 727
Underhållskostnader		-28 938 151	-23 919 541
Administrationskostnader	7	-5 161 969	-4 310 562
Fastighetsskatt		-365 989	-423 493
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar		-5 757 384	-6 733 834
Summa fastighetskostnader		<u>-91 607 783</u>	<u>-86 573 157</u>
Bruttoresultat		7 755 079	6 029 242
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		112 125	181 608
Ränteintäkter		73 046	66 922
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	8	-226 785	-227 292
Räntekostnader		-4 251 125	-4 571 332
Summa resultat från finansiella poster		<u>-4 292 739</u>	<u>-4 550 094</u>
Resultat efter finansiella poster	9	3 462 340	1 479 148
Skatt på årets resultat	10	-102 345	335 903
Årets vinst		<u>3 359 995</u>	<u>1 815 051</u>

40
KB
Högstads
Ott

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	11	118 145 691	122 282 234
Mark och markanläggningar	12	20 038 419	20 058 495
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 443 311	2 443 018
		<u>144 627 421</u>	<u>144 783 747</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		2 439 444	2 602 072
Uppskjutna skattefordringar	14	3 838 536	3 940 881
Övriga långfristiga fordringar	15	1 328 298	1 328 299
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	16	220 820	80 000
		<u>7 827 098</u>	<u>7 951 252</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 454 519</u>	<u>152 734 999</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		<u>254 444</u>	<u>411 570</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		291 836	214 850
Fordringar hos moderföretag		9 470 048	11 410 192
Fordringar hos koncernföretag		162 629	162 629
Aktuella skattefordringar	14	133 634	116 770
Övriga kortfristiga fordringar		511 473	472 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	784 782	374 777
		<u>11 354 402</u>	<u>12 751 455</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>2 598</u>	<u>7 584</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 611 444</u>	<u>13 170 609</u>
Summa tillgångar		<u>164 065 963</u>	<u>165 905 608</u>

GC
KB
MK
OW

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	18		
<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		29 958 016	28 142 965
Årets vinst		3 359 995	1 815 051
		<u>33 318 011</u>	<u>29 958 016</u>
Summa eget kapital		<u>33 918 011</u>	<u>30 558 016</u>
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		106 930 022	116 034 410
Summa långfristiga skulder		<u>106 930 022</u>	<u>116 034 410</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	5 105 268	3 171 804
Leverantörsskulder		7 941 865	7 948 510
Skulder till koncernföretag		2 197 545	2 139 813
Övriga kortfristiga skulder		1 017 324	548 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 955 928	5 504 497
Summa kortfristiga skulder		<u>23 217 930</u>	<u>19 313 182</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>164 065 963</u>	<u>165 905 608</u>
Ställda säkerheter			
Tillgångar med äganderättsförbehåll		131 585	303 389
Ansvarsförbindelser	21	193 282	177 858

4c
KB ME
Hob
OW

Kassaflödesanalys	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 755 079	6 029 242
Av- och nedskrivningar	5 757 384	6 733 834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-43 526	-5 000
Erhållen ränta	185 171	248 530
Erlagd ränta	-4 477 910	-4 798 624
	<hr/>	<hr/>
	9 176 198	8 207 982
Ökning/minskning varulager	157 126	-155 670
Ökning/minskning kundfordringar	-76 986	294 859
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 474 040	-2 269 549
Ökning/minskning leverantörsskulder	-6 645	2 567 709
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 977 929	-434 211
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 701 662	8 211 120
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 790 850	-1 204 761
Sålda materiella anläggningstillgångar	233 318	5 000
Förändring långfristiga fordringar	162 628	162 628
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-140 820	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 535 724	-1 037 133
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-7 170 924	-7 170 924
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 170 924	-7 170 924
Årets kassaflöde	-4 986	3 063
Likvida medel vid årets början	7 584	4 521
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 598	7 584

2/2
KB-NE
B
DW
tab

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter. Effekterna av övergången visas i not 2.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.
Övriga intäkter redovisas vid leverans till kunden.
Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

2/11
KB
ME
OW
tab

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster, el	40 år
Tekniska installationer, hiss, larm	25 år
Inre ytskikt	15 år
Badrum och sanitet	50 år
Köksinredning	30 år
Övrigt	50 år
Byggnader, på annans fastighet	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, värmeproduktionsanläggningar	20 år
Inventarier, övriga	3-5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

42
KB
HAB
OW

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Nordstigs Bostäder AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget kassamedel samt disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Handwritten notes in blue ink: "44", "KB", "OW", "HAB".

Not 2 Effekter av övergång till K3

Detta är den första årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB som upprättas enligt BFNs Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013, samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2013 (bolagets tidpunkt för övergång till K3).

Övergången till K3 redovisas i enlighet med Kapitel 35, Första gången detta allmänna råd tillämpas. Vid en övergång till K3 ska en förstagångstillämpare upprätta en ingångsbalansräkning i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt. När bolagets ingångsbalansräkning enligt K3 upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. En förklaring till hur övergången från tidigare redovisningsprinciper har påverkat bolagets ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Följande ändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

- Uppskjuten skattefordran beräknas på skattemässigt underskottsavdrag och redovisas som en finansiell anläggningstillgång. Den nya principen har tillämpats retroaktivt i öppningsbalansräkningen.
- Komponentavskrivningar på materiala anläggningstillgångar tillämpas fr o m 2013-01-01. De nya principerna har inte tillämpats retroaktivt i öppningsbalansräkningen.

44
KB
Hob
010

<u>Not</u>	Utgående balans 2012 enligt tidigare principer	<u>Justering</u>	Ingående balans 2013 enligt K3- reglerna
Bolagets ingångsbalansräkningar per 2013-01-01 har upprättats enligt följande:			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	127 895 448		127 895 448
Mark och markanläggningar	20 078 571		20 078 571
Inventarier, verktyg och installationer	<u>2 338 801</u>	-	<u>2 338 801</u>
	<u>150 312 820</u>	<u>0</u>	<u>150 312 820</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	2 764 700		2 764 700
Uppskjutna skattefordringar		3 604 978	3 604 978
Övriga långfristiga fordringar	1 328 298		1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	<u>80 000</u>		<u>80 000</u>
	<u>4 172 998</u>	<u>3 604 978</u>	<u>7 777 976</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>154 485 818</u>	<u>3 604 978</u>	<u>158 090 796</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd	<u>255 900</u>	-	<u>255 900</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	509 709		509 709
Fordringar hos moderföretag	8 974 331		8 974 331
Fordringar hos koncernföretag	162 629		162 629
Aktuella skattefordringar	216 783		216 783
Övriga kortfristiga fordringar	745 212		745 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>272 625</u>		<u>272 625</u>
	<u>10 881 289</u>	<u>0</u>	<u>10 881 289</u>
<u>Kassa och bank</u>	<u>4 521</u>	-	<u>4 521</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>11 141 710</u>	<u>0</u>	<u>11 141 710</u>
Summa tillgångar	<u>165 627 528</u>	<u>3 604 978</u>	<u>169 232 506</u>

4/2
K3-utvärdering
8-10-14

	<u>Not</u>	Utgående balans 2012 enligt tidigare principer	<u>Justering</u>	Ingående balans 2013 enligt K3- reglerna
Skulder och eget kapital				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Aktiekapital		500 000		500 000
Reservfond		100 000	-	100 000
		<u>600 000</u>	<u>0</u>	<u>600 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat		22 074 042	3 604 978	25 679 020
Årets vinst		2 463 945		2 463 945
		<u>24 537 987</u>	<u>3 604 978</u>	<u>28 142 965</u>
Summa eget kapital		<u>25 137 987</u>	<u>3 604 978</u>	<u>28 742 965</u>
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		123 205 334	-	123 205 334
Summa långfristiga skulder		<u>123 205 334</u>	<u>0</u>	<u>123 205 334</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		3 171 804		3 171 804
Leverantörsskulder		6 408 123		6 408 123
Skulder till koncernföretag		606 313		606 313
Övriga kortfristiga skulder		442 215		442 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 655 752	-	6 655 752
Summa kortfristiga skulder		<u>17 284 207</u>	<u>0</u>	<u>17 284 207</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>165 627 528</u>	<u>3 604 978</u>	<u>169 232 506</u>

4/2
KB
8
11/6
10/11
10/11

	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justeringar som gjorts i ingångs - balans- räkningen 2013balansräkningen	Effekter under 2013 avs poster som justerats i ingångs- räkningen K3 under 2013	Övriga justeringar avs poster som ska redovisas enl K3 under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- reglerna
<p><u>Not</u></p> <p>Bolagets balansräkningar enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:</p>					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	123 491 574			-1 209 340	122 282 234
Mark och markanläggningar	20 058 495				20 058 495
Inventarier, verktyg och installationer	<u>2 443 018</u>	-	-	-	<u>2 443 018</u>
	<u>145 993 087</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 209 340</u>	<u>144 783 747</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Fordringar hos koncernföretag	2 602 072				2 602 072
Uppskjutna skattefordringar		3 604 978	69 848	266 055	3 940 881
Övriga långfristiga fordringar	1 328 298				1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	<u>80 000</u>	-	-	-	<u>80 000</u>
	<u>4 010 370</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 848</u>	<u>266 055</u>	<u>7 951 251</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>150 003 457</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 848</u>	<u>-943 285</u>	<u>152 734 998</u>
Omsättningstillgångar					
<u>Varulager m m</u>					
Förnödenheter och förråd	<u>411 570</u>	-	-	-	<u>411 570</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och kundfordringar	214 850				214 850
Fordringar hos moderföretag	11 410 192				11 410 192
Fordringar hos koncernföretag	162 629				162 629
Aktuella skattefordringar	221 293			-104 523	116 770
Övriga kortfristiga fordringar	472 237				472 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>374 777</u>	-	-	-	<u>374 777</u>
	<u>12 855 978</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-104 523</u>	<u>12 751 455</u>
Kassa och bank	<u>7 585</u>	-	-	-	<u>7 585</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>13 275 133</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-104 523</u>	<u>13 170 610</u>
Summa tillgångar	<u>163 278 590</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 848</u>	<u>-1 047 808</u>	<u>165 905 608</u>

44
K3
8
fab
OW

	Not	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justeringar som gjorts i ingångs - balans- räkningen 2013 balansräkningen	Effekter under 2013 avs poster som justerats i ingångs- räkningen K3 under 2013	Övriga justeringar avs poster som ska redovisas enl K3 under 2013	Utgående balans 2013 enligt K3- reglerna
Skulder och eget kapital						
<u>Bundet eget kapital</u>						
Aktiekapital		500 000				500 000
Reservfond		100 000	-	-	-	100 000
		<u>600 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>600 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>						
Balanserat resultat		24 537 987	3 604 978			28 142 965
Årets vinst		2 688 488	-	69 849	-943 286	1 815 051
		<u>27 226 475</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 849</u>	<u>-943 286</u>	<u>29 958 016</u>
Summa eget kapital		<u>27 826 475</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 849</u>	<u>-943 286</u>	<u>30 558 016</u>
<u>Långfristiga skulder</u>						
Skulder till kreditinstitut		116 034 410	-	-	-	116 034 410
Summa långfristiga skulder		<u>116 034 410</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>116 034 410</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>						
Skulder till kreditinstitut		3 171 804				3 171 804
Leverantörsskulder		8 975 832				8 975 832
Skulder till koncernföretag		1 112 491				1 112 491
Övriga kortfristiga skulder		548 558				548 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 609 020	-	-	-104 523	5 504 497
Summa kortfristiga skulder		<u>19 417 705</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-104 523</u>	<u>19 313 182</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>163 278 590</u>	<u>3 604 978</u>	<u>69 849</u>	<u>-1 047 809</u>	<u>165 905 608</u>

Not

Bolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till K3:

Eget kapital 2013-01-01 enligt tidigare tillämpade principer	25 137 987
Justeringar i ingångsbalansräkningen:	
Skatteeffekt av skattemässigt underskott	<u>3 604 978</u>
Eget kapital 2013-01-01 enligt K3	28 742 965
Årets vinst	2 688 488
Justeringar under 2013:	
Komponentavskrivningar byggnader	-1 209 340
Skatteeffekter av ovanstående	266 054
Skatteeffekter av skattemässigt underskott	<u>69 849</u>
Eget kapital 2013-12-31 enligt K3	30 558 016

4C
KB
Hob
Oll

	Resultatposter 2013 enligt tidigare principer	Effekter av K3 2013	Resultatposter 2013 enligt K3-reglerna
Bolagets resultaträkning enligt K3 per 2013-12-31 har sammanställts på följande sätt:			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	78 612 975		78 612 975
Övriga förvaltningsintäkter	<u>13 989 424</u>	-	<u>13 989 424</u>
Summa nettoomsättning	92 602 399	0	92 602 399
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-53 336 229		-53 336 229
Underhållskostnader	-21 769 039		-21 769 039
Administrationskostnader	-4 310 562		-4 310 562
Fastighetsskatt	-423 493		-423 493
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar	<u>-5 524 494</u>	<u>-1 209 340</u>	<u>-6 733 834</u>
Summa fastighetskostnader	-85 363 817	-1 209 340	-86 573 157
Bruttoresultat	7 238 582	-1 209 340	6 029 242
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag	181 608		181 608
Ränteintäkter och liknande resultatposter	66 922		66 922
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	-227 292		-227 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-4 571 332</u>	-	<u>-4 571 332</u>
Summa resultat från finansiella poster	-4 550 094	0	-4 550 094
Resultat efter finansiella poster	2 688 488	-1 209 340	1 479 148
Skatt på årets resultat	<u> </u>	<u>335 903</u>	<u>335 903</u>
Årets vinst	<u>2 688 488</u>	<u>-873 437</u>	<u>1 815 051</u>

40
XB
OW
ME
KAB

Not 3 Transaktioner med närstående

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	32	37
Försäljning	(%)	56	52

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 6 månadslöner.

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om
- löner mm till styrelse och VD

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Externt sålda tjänster	16 946 663	13 462 772
Försäkringsersättning	729 044	-
Övriga intäkter	259 617	526 652
Summa	<u>17 935 324</u>	<u>13 989 424</u>

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	26	24
Totalt	<u>31</u>	<u>28</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	804 759	721 751
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 935 973	9 259 646
	<u>10 740 732</u>	<u>9 981 397</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 329 497	3 296 091
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	25 453	26 047
Pensionskostnader för övriga anställda	463 681	404 799
Totalt	<u>14 559 363</u>	<u>13 708 334</u>

42
KB
ME
OW
Hab

	<u>2014</u>	<u>2013</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>

Not 6 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	14 279 152	13 856 267
Kallhyra kommunfastigheter	10 734 042	11 179 053
Hyra Ilsbo	374 824	274 152
VA-avgifter	5 088 375	5 121 667
Eldningsolja	27 885	-10 460
Fastighetsel	6 942 070	7 283 159
Fjärrvärme	10 113 883	9 755 290
Sophantering	1 515 553	1 425 664
Kabel-TV-kostnader	623 536	480 549
Vägavgifter	831 276	851 641
Nedskrivning av hyres- och kundfordringar	63 845	230 264
Avgifter till HGF	203 955	179 155
Övriga driftskostnader	585 894	559 326
Summa	<u>51 384 290</u>	<u>51 185 727</u>

Handwritten notes in blue ink: "4/4", "KB", "OK", "HAB", "DW".

Not 7 Ersättning till revisorerna

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	96 386	68 464
Summa	<u>96 386</u>	<u>68 464</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Borgensprovision	<u>226 785</u>	<u>227 292</u>

Not 9 Resultat per rörelsegren

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	46 576 950	45 000 946
Omkostnader	-44 781 864	-44 777 250
Resultat	<u>1 795 086</u>	<u>223 696</u>
Förvaltning kommunfastigheter		
Intäkter	34 832 391	34 387 211
Omkostnader	-34 823 759	-34 376 033
Resultat	<u>8 632</u>	<u>11 178</u>
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	17 953 521	13 462 772
Omkostnader	-16 294 899	-12 218 498
Resultat	<u>1 658 622</u>	<u>1 244 274</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>3 462 340</u>	<u>1 479 148</u>

4/2
KAB
HAB
OJO

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-102 345	335 903
Skatt på årets resultat	<u>-102 345</u>	<u>335 903</u>
Redovisat resultat före skatt	3 462 340	1 479 148
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-761 715	-325 413
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-825	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	195	1 316
Skatteeffekt av nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	762 345	324 097
Skatteeffekt på temporär skillnad i avskrivning på byggnader	272 482	266 055
Skatteeffekt på justering av skattemässiga underskottsavdrag att nyttja inom fem år	-374 827	69 848
Redovisad skattekostnad	<u>-102 345</u>	<u>335 903</u>

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	228 309 611	228 019 786
Inköp	644 858	289 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>228 954 469</u>	<u>228 309 611</u>
Ingående avskrivningar	-67 068 300	-62 148 761
Årets avskrivningar	-4 789 651	-3 710 199
Justering för komponentavskrivning	-	-1 209 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-71 857 951</u>	<u>-67 068 300</u>
Ingående nedskrivningar	-38 959 077	-37 975 577
Återförd nedskrivning	8 250	16 500
Årets nedskrivningar	-	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-38 950 827</u>	<u>-38 959 077</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>118 145 691</u>	<u>122 282 234</u>

40
RB till Ad
Ow

Not 12 Mark och markanläggningar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 210 094	22 210 094
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 094	22 210 094
Ingående avskrivningar	-296 031	-275 955
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-20 076	-20 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 107	-296 031
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 038 419</u>	<u>20 058 495</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 166 606	5 265 094
Årets förändringar		
-Inköp	5 145 992	914 936
-Försäljningar och utrangeringar	-373 700	-13 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 938 898	6 166 606
Ingående avskrivningar	-3 723 588	-2 926 293
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	183 908	13 424
-Avskrivningar	-955 907	-810 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 495 587	-3 723 588
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 443 311</u>	<u>2 443 018</u>

42
 KB
 ME
 Oll

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	538 536	266 054
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	3 300 000	3 674 827
Summa	<u>3 838 536</u>	<u>3 940 881</u>
Ingående skattemässigt underskott	-27 755 271	-30 437 777
Årets förändring		
- årets vinst	3 462 340	1 479 148
- skattemässiga justeringar, avskrivning byggnader	1 238 555	1 209 340
- skattemässiga justeringar, övrigt	2 864	-5 982
Summa utgående skattemässigt underskott	<u>-23 051 512</u>	<u>-27 755 271</u>
Underskott som antas nyttjas senare än fem år	8 051 512	11 051 512
Summa underlag för beräkning av uppskjuten skatt	<u>-15 000 000</u>	<u>-16 703 759</u>

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 328 298	1 328 298
Utgående redovisat värde	1 328 298	1 328 298

Posten avser deponerat belopp för el-handel

40
KB
2
116
11/10
Hob

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	140 820	-
Utgående redovisat värde	<u>220 820</u>	<u>80 000</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Övriga poster	784 782	374 777
Summa	<u>784 782</u>	<u>374 777</u>

Not 18 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2013-01-01	500 000	100 000	24 537 987	25 137 987
Effekt av byte till K3			3 604 978	3 604 978
Justerad ingående balans 2013	500 000	100 000	28 142 965	28 742 965
Årets resultat			1 815 051	1 815 051
Eget kapital 2013-12-31	500 000	100 000	29 958 016	30 558 016
Årets resultat			3 359 995	3 359 995
Eget kapital 2014-12-31	500 000	100 000	33 318 011	33 918 011

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).

Handwritten notes and signatures:
ZIC
RB
ME
HAB

Not 19 Upplåning

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	106 930 022	116 034 410
Summa	106 930 022	116 034 410
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	5 105 268	3 171 804
Summa	5 105 268	3 171 804
Summa räntebärande skulder	<u>112 035 290</u>	<u>119 206 214</u>

Förfallotider

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	114 200	189 861
Upplupna löner	120 000	159 400
Upplupna semesterlöner	1 563 000	1 472 000
Upplupna sociala avgifter	660 300	589 800
Förskottsbetalda hyror	2 157 413	1 982 382
Övriga poster	2 341 015	1 111 054
Summa	<u>6 955 928</u>	<u>5 504 497</u>

416
 XB
 ME
 OLO


Not 21 Ansvarsförbindelser

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Eventualskulder		
Garantibelopp Fastigo	193 282	177 858
Summa	<u>193 282</u>	<u>177 858</u>

Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av någon av ovanstående typer av eventualskulder

Harmånger 2015- 02-12

Katarin Bylin
Ordförande



Ove Wallberg

Ulf Löfgren



Hans-Åke Bergman
vice Ordförande



Martin Äng



Birger Tellin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-_____.

Marlene Olsson
Auktoriserad revisor

