

**Nordanstigs Bostäder Aktiebolag**  
**Org nr 556410-7745**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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    LG    UL    ME    OY

## 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 fastighetskötsel till externa kunder, huvudsakligen Nordanstigs kommun. Bolaget ansvarar även för driften av 3 värmeproduktionsanläggningar 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 av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet värderas inför bokslutet till ca 150 mkr.

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	104 266	100 380	92 602	88 977	93 850
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 752	3 462	1 479	2 464	5 363
Balansomslutning	tkr	166 507	164 066	165 906	165 628	169 778
Antal anställda	st	32	31	28	27	27
Soliditet	%	24,5	20,7	18,4	15,2	13,4
Avkastning på totalt kapital	%	6,2	4,8	3,9	4,5	6,4
Avkastning på eget kapital	%	16,6	10,2	4,8	9,8	23,7

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.

R.G. 44  
K.B.  
M. Q  
S. P

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvaltade vid årets början 753 lägenheter, samt ca 8800 kvm egna lokaler. Två fastigheter har förvärvats under året och en fastighet har sålts. Bolaget förvaltade vid årets slut 761 lägenheter samt ca 9000 kvm egna lokaler.

I Strömsbruk har 14 lägenheter på Humlegårdsvägen hyrts ut till Migrationsverket för asylsökanden.

I Hassela har företaget Utslussen AB förhyrt 17 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, bestående i huvudsak av lokaler.

### Hysesbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 705 tkr (föregående år 957 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 2 st (föregående år 9 st) vilket motsvarar < 1 % (föregående år 1,2 %). Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt avser 457 tkr outhyrda lokaler (föregående år 429 tkr). Hysesrabatter i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år) har under året uppgått till 829 tkr (föregående år 793 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. Takrenovering har utförts på fastigheterna vid Aspvägen 1-5 i Bergsjö samt Bergevägen 1-3 i Gnarp. Fönsterbyte har skett vid fastigheterna Aspvägen 10 samt Bergevägen 1-3 i Gnarp.

På uppdrag av Nordanstigs kommun har gruppbestaden Berge byggts ut med nya personalutrymmen.

Fastigheterna i Gnarp samt delar av Bergsjö har försetts med fiber.

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

En reservkraftanläggning för att säkerställa elbehovet i samband med elavbrott har uppförts vid Bälle i Bergsjö. Trafiksäkerhetsåtgärder har utförts avseende gång och cykelvägar i Gnarp. Man har färdigställt en tillbyggnad vid Berge gruppbestad i Bergsjö. Anpassning har skett av lokaler och yttermiljö vid Bringstaskolan och Gläntans förskola med anledning av elevmottagning från Fröstuna. Ombyggnad har gjorts av "c-huset" vid Hagängsgården till hem för ensamkommande flyktingungdomar. Ett byte av bottenvarv och tak vid sädesmagasinet i Sörfjärden är gjort samt utbyte av brandlarm vid skolorna i Gnarp och Bergsjö. Bringstaskolan och Lönnbergsskolan har försetts med fettavskiljare samt åtgärder för tillgänglighetsanpassning och taksäkerhet vid kommunens lokaler har löpande genomförts under aktuell period.



**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	33 318 010
Årets vinst	6 847 668
	<hr/>
	kronor 40 165 678

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	40 165 678
	<hr/>
	kronor 40 165 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LIL", "Me.", "K.B.", and "S. P. 10/15".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>	2		
Hysesintäkter	3	85 723 050	81 427 538
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 542 632	18 952 754
<b>Summa nettoomsättning</b>		104 265 682	100 380 292
<b>Fastighetskostnader</b>	2, 5		
Driftskostnader	6	-53 596 648	-52 401 720
Underhållskostnader		-27 268 960	-28 938 151
Administrationskostnader	7	-4 883 914	-5 161 969
Fastighetsskatt		-406 193	-365 989
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar	8, 9	-7 704 197	-5 757 384
Övriga rörelsekostnader		-249 128	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-94 109 040	-92 625 213
<b>Bruttoresultat</b>		10 156 642	7 755 079
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		89 930	112 125
Ränteintäkter		78 917	73 046
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	10	-219 837	-226 785
Räntekostnader		-3 353 722	-4 251 125
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-3 404 712	-4 292 739
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	11	6 751 930	3 462 340
Skatt på årets resultat	12	95 738	-102 345
<b>Årets vinst</b>		<u>6 847 668</u>	<u>3 359 995</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	117 904 073	118 145 691
Mark och markanläggningar	13	20 446 365	20 038 419
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 483 618	6 443 311
		<hr/>	<hr/>
		145 834 056	144 627 421
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		2 276 816	2 439 444
Uppskjutna skattefordringar	14	3 934 274	3 838 536
Övriga långfristiga fordringar	15	1 328 298	1 328 298
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	16	240 820	220 820
		<hr/>	<hr/>
		7 780 208	7 827 098
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		153 614 264	152 454 519
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		181 210	254 444
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		1 937 433	291 836
Fordringar hos moderföretag		9 699 506	9 470 048
Fordringar hos koncernföretag		162 629	162 629
Aktuella skattefordringar		108 920	133 634
Övriga kortfristiga fordringar		119 853	511 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	675 204	784 782
		<hr/>	<hr/>
		12 703 545	11 354 402
<u>Kassa och bank</u>		7 554	2 598
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		12 892 309	11 611 444
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		166 506 573	164 065 963

Handwritten signatures and initials: KB, KB, and a signature with '95' above it.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		33 318 010	29 958 016
Årets vinst		6 847 668	3 359 995
		<u>40 165 678</u>	<u>33 318 011</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>40 765 678</u>	<u>33 918 011</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	19		
Skulder till kreditinstitut		99 918 902	106 930 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>99 918 902</u>	<u>106 930 022</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	4 012 000	5 105 268
Leverantörsskulder		10 821 694	7 941 865
Skulder till koncernföretag		1 566 987	2 197 545
Övriga kortfristiga skulder		1 019 990	1 017 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 401 322	6 955 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>25 821 993</u>	<u>23 217 930</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<u>166 506 573</u>	<u>164 065 963</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Tillgångar med äganderättsförbehåll		12 000	131 585
<b>Ansvarsförbindelser</b>	21	213 783	193 282

*KG*

*4C*

*Uke. [Signature]*

*KB*

*[Signature]*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 156 642	7 755 079
Av- och nedskrivningar	7 704 197	5 757 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	236 420	-43 526
Erhållen ränta	168 847	185 171
Erlagd ränta	-3 573 559	-4 477 910
	<u>14 692 547</u>	<u>9 176 198</u>
Ökning/minskning varulager	73 234	157 126
Ökning/minskning kundfordringar	-1 645 597	-76 986
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	296 454	1 474 040
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 879 829	-6 645
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	817 502	1 977 929
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 113 969</b>	<b>12 701 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 502 355	-5 790 850
Sålda materiella anläggningstillgångar	355 102	233 318
Förändring långfristiga fordringar	142 628	162 628
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-	-140 820
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 004 625</b>	<b>-5 535 724</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-8 104 388	-7 170 924
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 104 388</b>	<b>-7 170 924</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 956</b>	<b>-4 986</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 598</b>	<b>7 584</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>7 554</u></b>	<b><u>2 598</u></b>

KG

41  
 KB

ME  
 99



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Nordanstigs Bostäder ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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 än 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, uttrangeras 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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "4c", "K13", and several illegible signatures.

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.

### 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. Innehaften 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.

#### 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).



## Not 2 Transaktioner med närstående

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	26	32
Försäljning	(%)	53	56

### 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 3 Operationella leasingavtal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	10 993 512	11 047 051
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 783 993	1 839 245
Förfaller till betalning senare än fem år	1 497 696	1 872 120
	<u>14 275 201</u>	<u>14 758 416</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	11 182 884	11 630 651

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler. Avtalen för dessa löper om 1 år förutom ett som löper på 10 år.

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	54 404 029	53 943 775
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 591 834	3 704 795
Förfaller till betalning senare än fem år	912 237	-
	<u>70 090 984</u>	<u>69 279 221</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	84 942 844	81 524 581

Majoriteten av bolagets leasingintäkter består av hyresintäkter från bostäder för vilka avtalen löper med en uppsägningstid om 3 månader. I upplysningen leasingavgifter som förfaller till betalning inom ett år har endast 3 månaders hyror på ej, innan detta, uppsagda avtal redovisats varför skillnaden på under perioden erhållna leasingavgifter och de som förfaller inom ett år är stor.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "42", "13", and "13".

**Not 4 Övriga förvaltningsintäkter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Externt sålda tjänster	17 339 387	16 946 663
Försäkringsersättning	156 037	729 044
Övriga intäkter	1 047 208	1 277 047
Summa	<u>18 542 632</u>	<u>18 952 754</u>

**Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	5
Män	28	26
Totalt	<u>32</u>	<u>31</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	889 111	804 759
Löner och ersättningar till övriga anställda	10 563 175	9 935 973
	<u>11 452 286</u>	<u>10 740 732</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 545 363	3 329 497
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	27 822	25 453
Pensionskostnader för övriga anställda	542 571	463 681
Totalt	<u>15 568 042</u>	<u>14 559 363</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
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>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetskötsel	16 318 898	15 296 582
Kallhyra kommunfastigheter	10 171 727	10 734 042
Hyra IIsbo	374 424	374 824
VA-avgifter	5 850 282	5 088 375
Eldningsolja	30 531	27 885
Fastighetsel	6 679 316	6 942 070
Fjärrvärme	10 323 026	10 113 883
Sophantering	1 527 198	1 515 553
Kabel-TV-kostnader	583 433	623 536
Vägavgifter	835 257	831 276
Nedskrivning av hyres- och kundfordringar	178 812	63 845
Avgifter till HGF	192 622	203 955
Övriga driftskostnader	531 123	585 894
Summa	<u>53 596 649</u>	<u>52 401 720</u>

KG4C  
 KB  
 ME. J  
 903

**Not 7 Ersättning till revisorerna**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	50 259	96 386
Summa	<u>50 259</u>	<u>96 386</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	228 954 469	228 309 611
Inköp	7 040 404	644 858
Försäljningar och uttrangeringar	-468 793	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>235 526 080</u>	<u>228 954 469</u>
Ingående avskrivningar	-71 857 951	-67 068 300
Försäljningar och uttrangeringar	201 930	-
Årets avskrivningar	-4 949 315	-4 789 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-76 605 336</u>	<u>-71 857 951</u>
Ingående nedskrivningar	-38 950 827	-38 959 077
Återförd nedskrivning	32 550	8 250
Årets nedskrivningar	-2 098 394	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-41 016 671</u>	<u>-38 950 827</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>117 904 073</u>	<u>118 145 691</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 Kd, LEL, ME, KIS, and other illegible initials.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 938 898	6 166 606
Årets förändringar		
-Inköp	1 931 664	5 145 992
-Försäljningar och utrangeringar	-693 662	-373 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 176 900	10 938 898
Ingående avskrivningar	-4 495 587	-3 723 588
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	471 267	183 908
-Avskrivningar	-668 962	-955 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 693 282	-4 495 587
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 483 618</u>	<u>6 443 311</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Borgensprovision	219 837	226 785

KG, GC Me. Ap  
KB 2 96



**Not 11 Resultat per rörelsegren**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	51 011 413	46 576 950
Omkostnader	-46 082 064	-44 781 864
Resultat	4 929 349	1 795 086
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	35 955 332	34 832 391
Omkostnader	-35 930 373	-34 823 759
Resultat	24 959	8 632
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	17 339 387	17 953 521
Omkostnader	-15 541 765	-16 294 899
Resultat	1 797 622	1 658 622
Summa resultat efter finansiella poster	<u>6 751 930</u>	<u>3 462 340</u>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	95 738	-102 345
Skatt på årets resultat	<u>95 738</u>	<u>-102 345</u>
Redovisat resultat före skatt	6 751 930	3 462 340
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 485 424	-761 715
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 381	-825
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	171	195
Skatteeffekt av nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	1 492 634	762 345
Skatteeffekt på temporär skillnad i avskrivningstider på byggnader	95 738	272 482
Skatteeffekt på justering av skattemässiga underskottsavdrag att nyttja inom fem år	-	-374 827
Redovisad skattekostnad	<u>95 738</u>	<u>-102 345</u>

KE UL ME Am  
XB Z 20

**Not 13 Mark och markanläggningar**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 210 094	22 210 094
Årets förändringar		
-Inköp	530 287	-
-Försäljningar och utrangeringar	-246 865	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 493 516	22 210 094
Ingående avskrivningar	-316 107	-296 031
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	144 600	-
-Avskrivningar	-20 076	-20 076
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 583	-316 107
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 446 365</u>	<u>20 038 419</u>

**Not 14 Uppskjuten skatt**

	<u>2015</u>	<u>2014</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	634 274	538 536
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	3 300 000	3 300 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>3 934 274</u>	<u>3 838 536</u>
Ingående skattemässigt underskott	-23 051 512	-27 755 271
Årets förändring		
- årets vinst	6 847 668	3 462 340
- skattemässiga justeringar, avskrivning byggnader	435 173	1 238 555
- skattemässiga justeringar, övrigt	-62 966	2 864
	<hr/>	<hr/>
Summa utgående skattemässigt underskott	-15 831 637	-23 051 512
Underskott som antas nyttjas senare än fem år	831 637	8 051 512
	<hr/>	<hr/>
Summa underlag för beräkning av uppskjuten skatt	<u>-15 000 000</u>	<u>-15 000 000</u>

KB AK- 42 MK 2015 2015

**Not 15 Övriga långfristiga fordringar**

	<u>2015</u>	<u>2014</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 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	220 820	80 000
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	20 000	140 820
Utgående redovisat värde	<u>240 820</u>	<u>220 820</u>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga poster	675 204	784 782
Summa	<u>675 204</u>	<u>784 782</u>

K13 ME ME. 

**Not 18 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>29 958 016</b>	<b>30 558 016</b>
Årets resultat			3 359 995	3 359 995
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>33 318 011</b>	<b>33 918 011</b>
Årets resultat			6 847 668	6 847 668
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>40 165 679</b>	<b>40 765 679</b>

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).

**Not 19 Upplåning**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	99 918 902	106 930 022
Summa	99 918 902	106 930 022
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	4 012 000	5 105 268
Summa	4 012 000	5 105 268
Summa räntebärande skulder	<u>103 930 902</u>	<u>112 035 290</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>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	48 481	114 200
Upplupna löner	159 000	120 000
Upplupna semesterlöner	1 721 700	1 563 000
Upplupna sociala avgifter	679 276	660 300
Förskottsbetalda hyror	4 319 866	2 157 413
Övriga poster	1 472 999	2 341 015
Summa	<u>8 401 322</u>	<u>6 955 928</u>

**Not 21 Ansvarsförbindelser**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Eventualskulder</b>		
Garantibelopp Fastigo	213 783	193 282
Summa	<u>213 783</u>	<u>193 282</u>

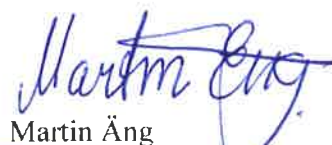
Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av någon av ovanstående typer av eventualskulder.

Harmånger 2016 - 02 08

  
Katarina Bylin  
Ordförande

  
Kurt Christensen


  
Alf Bohlin

  
Martin Äng

  
Ulf Löfgren

  
Birger Tellin  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 02 - 29.

  
Marlene Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB för år 2015.

#### *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 revisionssed 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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 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 AB för år 2015.

#### *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 revisionsmed 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 29 februari



Marlene Olsson  
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Nordanstigs Bostäder AB.

Org.nr 556410-7745

**Granskningsrapport för Nordanstigs Bostäder AB för år 2015.**

Vi, av fullmäktige valda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet för år 2015. Styrelse och verkställande direktör 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 internkontroll samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål, samt de föreskrifter som gäller.

Styrande för granskningen är aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred, kommunens revisionsreglemente samt fastställda ägardirektiv.

Granskningen har utförts, med den inriktningen och omfattningen 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 bolaget tar miljöansvar och att bolagets interna kontroll varit till tillräcklig.

Vid föredragningar av vd har vi fått tydliga svar på våra frågor, där det bland annat framgår att fastighets underhåll följer den plan som är långsiktig och att år 2015 klarat den höga målsättningen om 13,5 miljoner kronor, vidare har den långfristiga skulden minskats med 8 miljoner kronor.

Nordanstig den 28 januari 2016. Lekmannarevisorerna.

  
Lars-Erik Trapp Hans Sundin.