

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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.

## 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.

### 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 2012 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                               | 2012    | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 88 977  | 93 850  | 89 346  | 76 525  | 70 212  |
| Resultat efter finansiella poster | 2 464   | 5 363   | 2 422   | 105     | 2 649   |
| Balansomslutning                  | 165 628 | 169 778 | 166 483 | 162 627 | 166 282 |
| Soliditet %                       | 15,2    | 13,4    | 10,4    | 9,4     | 9,1     |
| Avkastning på totalt kapital %    | 4,5     | 6,4     | 4,7     | 3,2     | 5,0     |
| Avkastning på eget kapital %      | 9,8     | 23,7    | 14,0    | 0,7     | 17,4    |
| Antal anställda                   | 27      | 27      | 26      | 25      | 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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget förvaltade vid årets början 754 lägenheter, samt ca 8 800 kvm egna lokaler och vid årets slut var ytorna oförändrade.

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

Under 2012 har fastigheten på Bergsjövägen 20-22 i Hassela, förvärvats från statens bostadsomvandling (SBO).

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 från och med januari månad 2013, överenskommelsen resulterade i en hyreshöjning med 1,5 %.

### **Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer.**

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

Ny pannanläggning som skall betjäna företagets lägenheter i Stocka, har uppförts, en ny varmvattenproduktionsanläggning har uppförts vid Alvägen i Bergsjö, tilläggsisolering samt ny väggbeklädnad utvändigt, av husen vid Källbacksvägen 6-10 i Strömsbruk.

Följande investeringsåtgärder har beställts av kommunen under året:

Ombyggnad av lokaler vid Alvägen 14 till förskola, tillgänglighetsanpassning av kommunens lokaler, ombyggnad av mottagningsköket vid Bringstaskolan i Harmånger, varmvattenkonvertering vid fastigheterna på Alvägen i Bergsjö, taksäkerhetsåtgärder enl. tidigare genomförd besiktning, samt dräneringsåtgärder vid Bällebo i Bergsjö.

Vidare har flispannan vid värmecentralen i Strömsbruk murats om, på uppdrag av Nordanstigs Fjärrvärme AB.

### **Hyresbortfall**

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 2.251 tkr (föregående år 1.722 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 32 st (föregående år 23 st) vilket motsvarar 4,2 % (föregående år 3,1%). Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt avser 776 tkr outhyrda lokaler (föregående år 1.120 tkr). Hyresrabatter i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år), har under året uppgått till 55 tkr (föregående år 62 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 | 22 074 042        |
| Årets vinst      | 2 463 945         |
|                  | <u>24 537 987</u> |

Styrelsen och verkställande direktören  
föreslår att vinstmedlen disponeras så

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | 24 537 987        |
|                           | <u>24 537 987</u> |



| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|--|------------|-------------|-------------|
| <b>Nettoomsättning</b>   | 2          |             |             |
| Hysesintäkter  |            | 76 803 392  | 73 705 669  |
| Övriga förvaltningsintäkter                                      | 3          | 12 173 443  | 20 144 051  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                     |            | 88 976 835  | 93 849 720  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                       | 2, 4       |             |             |
| Driftskostnader  | 5          | -53 312 507 | -52 605 905 |
| Underhållskostnader  |            | -18 797 506 | -22 453 113 |
| Administrationskostnader   |            | -4 231 636  | -4 147 424  |
| Fastighetsskatt  |            | -435 860    | -439 639    |
| Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar |            | -5 104 416  | -3 597 424  |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                 |            | -81 881 925 | -83 243 505 |
| <b>Bruttoresultat</b>  |            | 7 094 910   | 10 606 215  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                          |            |             |             |
| Ränteintäkter från koncernföretag                                |            | 334 831     | 323 531     |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                        | 6          | 52 552      | 19 800      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag   | 7          | -270 000    | -276 884    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                       |            | -4 748 348  | -5 309 420  |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                    |            | -4 630 965  | -5 242 973  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                         | 8          | 2 463 945   | 5 363 242   |
| <b>Årets vinst</b>   |            | 2 463 945   | 5 363 242   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2012-12-31</b>  | <b>2011-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |            |                    |                    |
| Byggnader                                    | 9          | 127 895 448        | 126 529 368        |
| Mark och markanläggningar                    | 10         | 20 078 571         | 18 990 247         |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 11         | 2 338 801          | 2 119 722          |
|  |            | <u>150 312 820</u> | <u>147 639 337</u> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 2 764 700          | 2 927 328          |
| Övriga långfristiga fordringar               | 12         | 1 328 298          | 1 328 298          |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav      | 13         | 80 000             | 80 000             |
|  |            | <u>4 172 998</u>   | <u>4 335 626</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>154 485 818</u> | <u>151 974 963</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <u>Varulager m m</u>                         |            |                    |                    |
| Förnödenheter och förråd                     |            | 255 900            | 249 818            |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |            |                    |                    |
| Hyses- och kundfordringar                    |            | 509 709            | 312 982            |
| Fordringar hos moderföretag                  |            | 8 974 331          | 16 013 815         |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 162 629            | 162 629            |
| Aktuella skattefordringar                    | 14         | 216 783            | 219 671            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 745 212            | 317 298            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 272 625            | 516 128            |
|  |            | <u>10 881 289</u>  | <u>17 542 523</u>  |
| <u>Kassa och bank</u>                        |            | 4 521              | 10 321             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>11 141 710</u>  | <u>17 802 662</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <u>165 627 528</u> | <u>169 777 625</u> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2012-12-31</b>  | <b>2011-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Skulder och eget kapital</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 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                          |            | 22 074 042         | 16 710 800         |
| Årets vinst                                  |            | 2 463 945          | 5 363 242          |
|  |            | <u>24 537 987</u>  | <u>22 074 042</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>25 137 987</u>  | <u>22 674 042</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17         | 123 205 334        | 131 295 022        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>123 205 334</u> | <u>131 295 022</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 3 171 804          | 3 171 804          |
| Leverantörsskulder                           |            | 6 408 123          | 6 151 800          |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 606 313            | 295 901            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 442 215            | 867 798            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 6 655 752          | 5 321 258          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>17 284 207</u>  | <u>15 808 561</u>  |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>        |            | <u>165 627 528</u> | <u>169 777 625</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                    |                    |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll          |            | 475 193            | 646 997            |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   | 19         | 173 985            | 160 984            |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                              | <b>2012</b>       | <b>2011</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                   |                   |
| Rörelseresultat före finansiella poster               | 7 094 910         | 10 606 215        |
| Avskrivningar   | 5 104 416         | 3 597 424         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | -67 955           | 223 156           |
| Erhållen ränta  | 387 383           | 343 331           |
| Erlagd ränta  | -5 018 348        | -5 586 304        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Ökning/minskning varulager                            | 7 500 406         | 9 183 822         |
| Ökning/minskning kundfordringar                       | -6 082            | 26 482            |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar       | -952 211          | 2 214 722         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                   | 7 630 755         | -7 938 221        |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder   | -1 775 613        | 49 073            |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>15 631 204</b> | <b>4 904 475</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                   |                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      | -7 973 644        | -1 780 643        |
| Sålda materiella anläggningstillgångar                | 263 700           | 693 000           |
| Förändring långfristiga fordringar                    | 162 628           | -325 258          |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>-7 547 316</b> | <b>-1 412 901</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                   |                   |
| Amortering av skuld                                   | -8 089 688        | -3 486 364        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>-8 089 688</b> | <b>-3 486 364</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               | <b>-5 800</b>     | <b>5 210</b>      |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 | <b>10 321</b>     | <b>5 111</b>      |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   | <b>4 521</b>      | <b>10 321</b>     |



## 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

Hyresintäkter 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.

### 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>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
| Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till moderföretag och koncernföretag | 47 605 985  | 44 332 995  |
| Av bolagets inköp avser inköp från moderföretag och koncernföretag                 | 18 020 648  | 18 417 443  |

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

|                        | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Externt sålda tjänster | 12 099 369        | 19 859 614        |
| Försäljning värme      | -                 | 197 636           |
| Övriga intäkter        | 74 073            | 86 801            |
| Summa                  | <u>12 173 442</u> | <u>20 144 051</u> |

**Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|  | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                      |                   |                   |
| Kvinnor  | 4                 | 4                 |
| Män  | 23                | 23                |
| Totalt   | <u>27</u>         | <u>27</u>         |
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> |                   |                   |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | 691 324           | 595 337           |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                       | 8 331 746         | 8 191 719         |
|  | <u>9 023 070</u>  | <u>8 787 056</u>  |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                              | 2 709 783         | 2 503 718         |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören       | 38 000            | -                 |
| Pensionskostnader för övriga anställda                             | 572 493           | 497 275           |
| Totalt   | <u>12 343 346</u> | <u>11 788 049</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.

**Not 5      Driftskostnader**

|  | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetskötsel                             | 14 021 432        | 14 802 920        |
| Kallhyra kommunfastigheter                   | 11 178 471        | 10 134 325        |
| Hyra Hassela                                 | 714 480           | 406 686           |
| Hyra Ilsbo                                   | 490 744           | -                 |
| Kostnader för externa tjänster               | 1 243 185         | 1 520 367         |
| VA-avgifter                                  | 4 881 192         | 4 887 378         |
| Eldningsolja                                 | 4 845             | 3 810             |
| Fastighetsel                                 | 6 882 745         | 7 972 008         |
| Fjärrvärme                                   | 10 070 254        | 9 111 025         |
| Sophantering                                 | 1 413 684         | 1 292 944         |
| Kabel-TV-kostnader                           | 654 597           | 638 316           |
| Vägavgifter                                  | 854 802           | 812 278           |
| Nedskrivningar av hyres- och kundfordringar  | -165 625          | 141 753           |
| Avgifter till HGF                            | 258 552           | 155 519           |
| Rearesultat vid försäljningar av fastigheter | -                 | 299 141           |
| Övriga driftskostnader                       | 809 149           | 427 435           |
| Summa  | <u>53 312 507</u> | <u>52 605 905</u> |

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|               | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
|---------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 53 811        | 17 424        |
| Räntebidrag   | -1 259        | 2 376         |
| Summa         | <u>52 552</u> | <u>19 800</u> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag**

|                  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader   | -              | 884            |
| Borgensprovision | 270 000        | 276 000        |
| Summa            | <u>270 000</u> | <u>276 884</u> |

**Not 8 Resultat per rörelsegren**

|                                   | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förvaltning egna fastigheter      |                   |                   |
| -Intäkter                         | 45 067 317        | 43 519 156        |
| -Omkostnader                      | -43 677 621       | -40 804 117       |
| Resultat                          | 1 389 696         | 2 715 039         |
| Förvaltning kommunfastigheter     |                   |                   |
| -Intäkter                         | 32 466 435        | 30 818 683        |
| -Omkostnader                      | -32 574 255       | -30 738 898       |
| Resultat                          | -107 820          | 79 785            |
| Externt sålda tjänster och varor  |                   |                   |
| -Intäkter                         | 11 830 466        | 19 855 212        |
| -Omkostnader                      | -10 648 397       | -17 286 794       |
|                                   | <u>1 182 069</u>  | <u>2 568 418</u>  |
| Resultat efter finansiella poster | <u>2 463 945</u>  | <u>5 363 242</u>  |

**Not 9 Byggnader**

|  | <u>2012</u>        | <u>2011</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 222 328 186        | 223 021 213        |
| Inköp                                    | 5 691 600          | 107 250            |
| Försäljningar och utrangeringar          | -                  | -800 277           |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 228 019 786        | 222 328 186        |
| Ingående avskrivningar                   | -58 556 741        | -55 104 192        |
| Försäljningar och utrangeringar          | -                  | 152 136            |
| Årets avskrivningar                      | -3 592 020         | -3 604 685         |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -62 148 761        | -58 556 741        |
| Ingående nedskrivningar                  | -37 242 077        | -37 825 909        |
| Återförd nedskrivning                    | 16 500             | 583 832            |
| Årets nedskrivningar                     | -750 000           | -                  |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -37 975 577        | -37 242 077        |
|  | <hr/>              | <hr/>              |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>127 895 448</u> | <u>126 529 368</u> |

**Not 10 Mark och markanläggningar**

|  | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 21 101 694        | 21 302 694        |
| Årets förändringar                       |                   |                   |
| -Inköp                                   | 1 108 400         | -                 |
| -Försäljningar och utrangeringar         | -                 | -201 000          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 210 094        | 21 101 694        |
| Ingående avskrivningar, markanläggningar | -255 879          | -235 803          |
| Årets förändringar                       |                   |                   |
| -Avskrivningar                           | -20 076           | -20 076           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -275 955          | -255 879          |
| Ingående nedskrivningar                  | -1 855 568        | -1 989 468        |
| Årets förändringar                       |                   |                   |
| -Återförda nedskrivningar                | -                 | 133 900           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -1 855 568        | -1 855 568        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>20 078 571</u> | <u>18 990 247</u> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

|  | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 4 555 593        | 3 049 731        |
| Årets förändringar                       |                  |                  |
| -Inköp                                   | 1 173 644        | 1 673 393        |
| -Försäljningar och utrangeringar         | -464 143         | -167 531         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 265 094        | 4 555 593        |
| Ingående avskrivningar                   | -2 435 871       | -1 845 992       |
| Årets förändringar                       |                  |                  |
| -Försäljningar och utrangeringar         | 268 398          | 100 516          |
| -Avskrivningar                           | -758 820         | -690 395         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -2 926 293       | -2 435 871       |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>2 338 801</u> | <u>2 119 722</u> |

**Not 12 Övriga långfristiga fordringar**

|                             | <u>2012</u>      | <u>2011</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>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 80 000            | 80 000            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>80 000</u>     | <u>80 000</u>     |

**Not 14 Skattefordringar**

|                                   | <u>2012</u>        | <u>2011</u>        |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående skattemässigt underskott | -32 902 353        | -37 875 000        |
| Årets förändring                  |                    |                    |
| - årets vinst                     | 2 463 945          | 5 363 242          |
| - skattemässiga justeringar       | 631                | -390 595           |
| Utgående skattemässigt underskott | <u>-30 437 777</u> | <u>-32 902 353</u> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|               | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Övriga poster | 272 625           | 516 128           |
| Summa         | <u>272 625</u>    | <u>516 128</u>    |

**Not 16 Förändring av eget kapital**

|                                | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Reserv-<br/>fond</u> | <u>Fritt<br/>eget<br/>kapital</u> | <u>Summa<br/>eget<br/>kapital</u> |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b> | <b>500 000</b>            | <b>100 000</b>          | <b>22 074 042</b>                 | <b>22 674 042</b>                 |
| Årets resultat                 |                           |                         | 2 463 945                         | 2 463 945                         |
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b> | <b>500 000</b>            | <b>100 000</b>          | <b>24 537 987</b>                 | <b>25 137 987</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 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>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner                   | 1 378 400         | 1 274 300         |
| Upplupna sociala avgifter        | 517 500           | 479 300           |
| Upplupna räntekostnader          | 237 199           | 325 246           |
| Förskottsbetalda hyror           | 1 978 246         | 2 890 956         |
| Övriga poster                    | 1 900 188         | 351 456           |
| Fakturerad, ej upparbetad intäkt | 644 219           | -                 |
| Summa                            | <u>6 655 752</u>  | <u>5 321 258</u>  |

**Not 19 Ansvarsförbindelser**

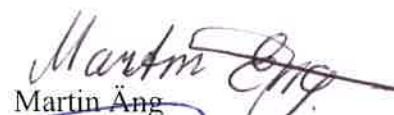
|                       | <u>2012-12-31</u> | <u>2011-12-31</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Garantibelopp Fastigo | 173 985           | 160 984           |
| Summa                 | <u>173 985</u>    | <u>160 984</u>    |

Harmånger 2013- 03-19

  
Katarin Bylin  
Ordförande

  
Hans-Åke Bergman  
vice Ordförande

  
Ove Wallberg

  
Martin Äng

  
Ulf Löfgren

  
Birger Tellin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 03-19.

KPMG AB

  
Tommy Eriksson  
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 2012.

#### *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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 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 2012.

#### *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 ersättningsskyldig 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 2013-03-19

Tommy Eriksson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i  
Nordanstigs Bostäder AB  
Org nr 556410-7745

Till fullmäktige i Nordanstigs kommun

## Granskningsrapport för år 2012

Vi, av fullmäktige i Nordanstigs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Harmånger den 18/3 2013



Sverker Söderström  
Lekmannarevisor



Anders Jonsson  
Lekmannarevisor