

2013-02-08

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret i  
Harmånger, 8/2 kl. 08.15-12.00.

Beslutande

Hans-Åke Bergman	Ordf.
Martin Eng	Ledamot
Ulf Lövgren	Ledamot

Övriga deltagande

Birger Tellin                      sekr.

Utses att justera

Ulf Lövgren

Justeringens  
plats och tid

Under-  
skrifter

Sekreterare

  
Birger Tellin

Paragrafer 1- 8

Ordförande

  
Hans-Åke Bergman

Justerande

  
Ulf Lövgren

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Sammanträdesdatum

Datum för  
anslags uppsättande

Datum för  
anslags nedtagande

Förvaringsplats  
för protokollet

Underskrift

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

...

...

§ 1

Justeringsman

Till att justera dagens protokoll valdes Ulf Lövgren.

8

Justerare



42

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

§ 2

Uthyrningsläget

Uthyrnings- samt vakansläget per 2013-02-01 presenterades, samt in- och avflyttningsstatistik för perioden ( bilaga 1-3).

Styrelsen tackade för informationen.

8

Justerare



|

42

|

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

§ 3

Förslag till årsredovisning

Birger Tellin presenterade ett förslag till årsredovisning för 2012.

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att med några små ändringar, godkänna det presenterade förslaget till årsredovisning för 2012 (bilaga 4), samt uppdrog till VD att överlämna densamma till kommunens koncernredovisning.

8

Justerare

*afab*

*40*

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

...  
...

§ 4

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de större arbeten, som pågår för tillfället.

Styrelsen tackade för informationen.

8

Justerare

|

42

|

Utdragsbestyrkande

§ 5

Kostnader samt ev. åtgärd Hasselbacken i Hassela

Birger Tellin informerade om de aktuella kostnaderna för Hasselbacken i Hassela. Styrelsen diskuterade olika förslag för fastigheten.

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att uppdra till VD att söka rivningslov för den aktuella fastigheten.

2013-02-08

...

...

§ 6

Hyresrabatt Hassela

Styrelsen diskuterade olika rabattalternativ, för bolagets lägenheter i Hassela, med anledning av det höga vakansläget där.

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att uppdra till VD att utreda vissa förslag mer, samt att ta upp ärendet som en punkt, på nästa styrelsemöte.

8

Justerare

*Wab*

*4/L*

Utdragsbestyrkande

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

§ 7

Datum för bolagsstämma

Styrelsen diskuterade datum för ordinarie bolagsstämma.

Efter avslutad diskussion beslutade styrelsen att bolagsstämman skall hållas den 3 maj, kl 08.15 i Harmånger.

8

Justerare



Utdragsbestyrkande





**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2013-02-08

...

...

§ 8

Övriga frågor

Då inga övriga frågor fanns, förklarade ordföranden mötet för avslutat.

8

Justerare



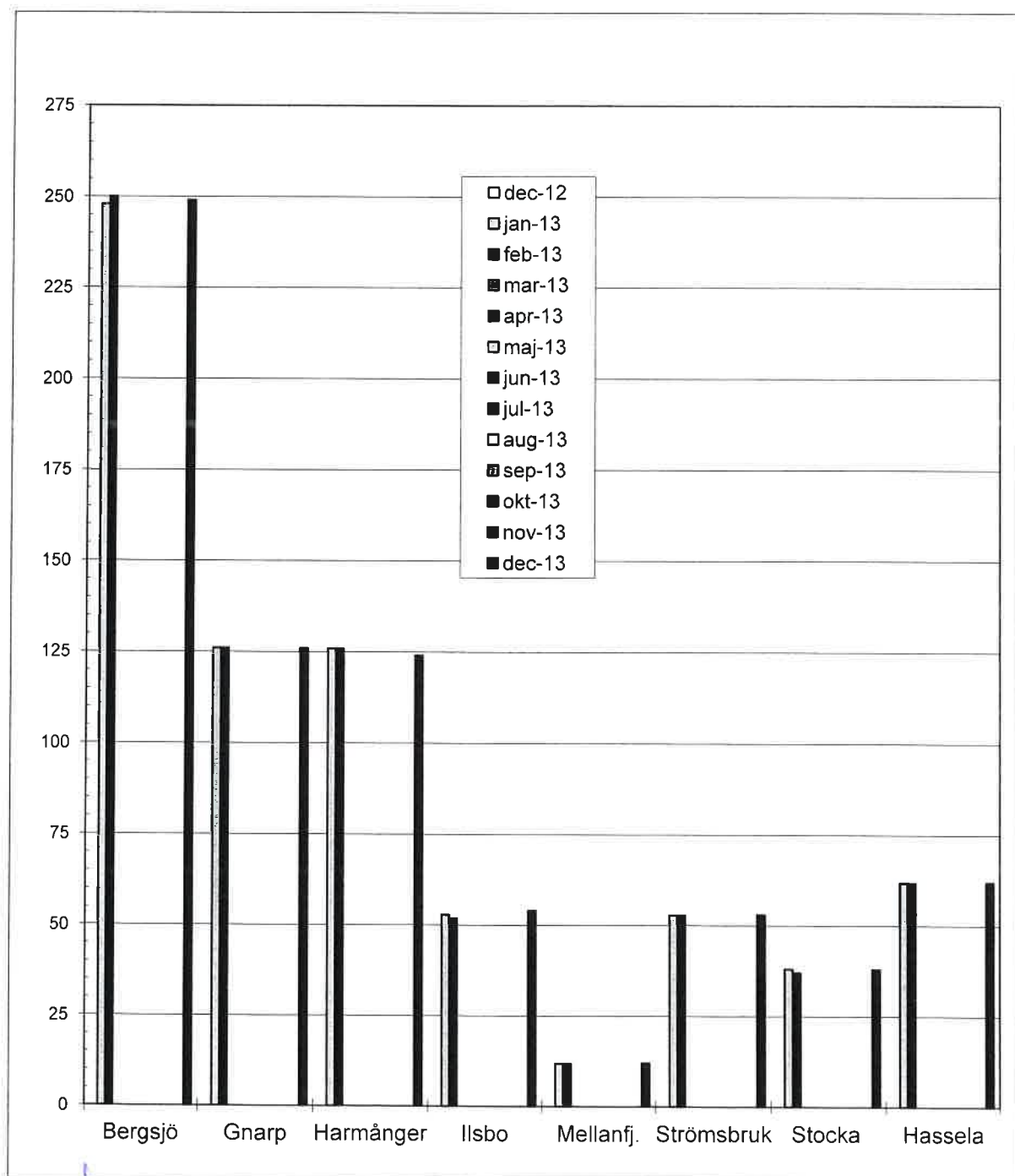
UL

Utdragsbestyrkande

# Uthyrningsläge, Ortsvis

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-12	249	126	124	54	12	53	38	62	718	
jan-13	248	126	126	53	12	53	38	62	718	0
feb-13	250	126	126	52	12	53	37	62	718	0
mar-13									0	0
apr-13									0	0
maj-13									0	0
jun-13									0	0
jul-13									0	0
aug-13									0	0
sep-13									0	0
okt-13									0	0
nov-13									0	0
dec-13									0	0

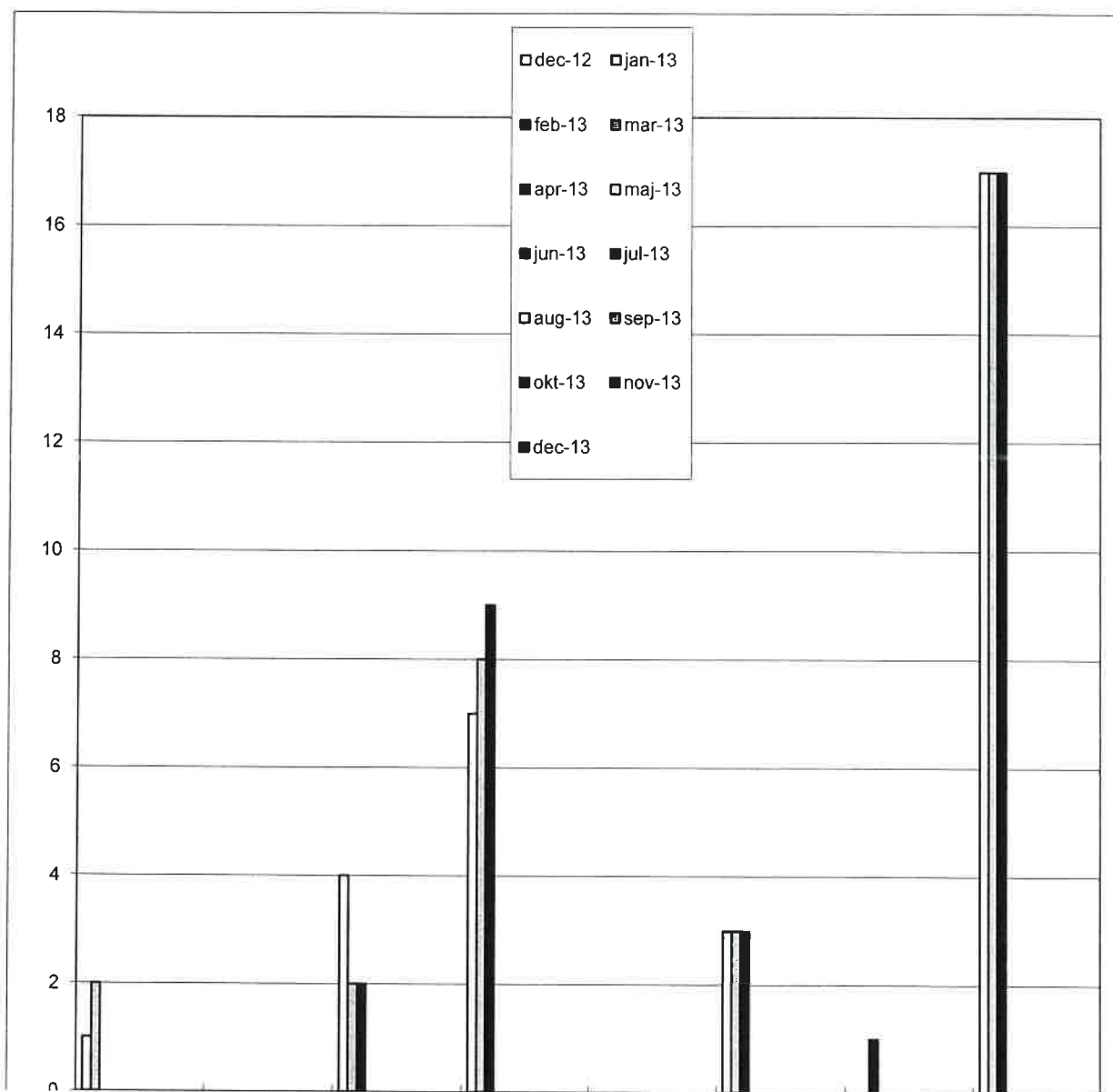


*Jäg U2*

# Vakansutveckling

Bilaga 2

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-12	1	0	4	7	0	3	0	17	32	
jan-13	2	0	2	8	0	3	0	17	32	0
feb-13	0	0	2	9	0	3	1	17	32	0
mar-13									0	0
apr-13									0	0
maj-13									0	0
jun-13									0	0
jul-13									0	0
aug-13									0	0
sep-13									0	0
okt-13									0	0
nov-13									0	0
dec-13									0	0



John 44

**Avflyttningar 2013-01-31**

<u>Orsak</u>	<u>Antal</u>	<u>Ack. Från årets början</u>
Avlidit	1	1
Flyttat till Servicehus	1	0
Flyttat från kommunen	0	4
Bytt lägenhet	3	2
Flyttat till annan hyresvärd	3	4
Köpt hus	3	1
Avhysta	0	0
Uppgift saknas	1	3
<b>Antal avflyttande:</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

**Inflyttningar 2013-02-01**

<u>Orsak</u>	<u>Antal</u>	<u>Ack. Från årets början</u>
Flyttat till kommunen	2	3
Bytt lägenhet	4	2
Flyttat från annan hyresvärd	4	3
Sålt villan	1	2
Flyttat till eget boende	0	3
Övrigt	1	2
<b>Antal inflyttande:</b>	<b>12</b>	<b>15</b>

**Nettoeffekt: 0 0**

*Handwritten signature and date: 2/2*

**Akkumulerat**

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
1											
0											
4											
2											
4											
1											
0											
3											
<hr/>											
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3											
2											
3											
2											
3											
2											
<hr/>											
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Handwritten signature and number 42*

**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 bolagsstämman förfogande står  
följande vinstmedel:

Balanserad vinst	22 074 042
Årets vinst	2 463 945
	<hr/>
	24 537 987

Styrelsen och verkställande direktören  
föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	24 537 987
	<hr/>
	24 537 987

<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
Fastighetskatt		-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>		<u>2 463 945</u>	<u>5 363 242</u>

<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
		<hr/>	<hr/>
		150 312 820	147 639 337
<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
		<hr/>	<hr/>
		4 172 998	4 335 626
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		154 485 818	151 974 963
<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
		<hr/>	<hr/>
		10 881 289	17 542 523
<u>Kassa och bank</u>		4 521	10 321
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		11 141 710	17 802 662
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		165 627 528	169 777 625

<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/>
	7 500 406	9 183 822
Ökning/minskning varulager	-6 082	26 482
Ökning/minskning kundfordringar	-952 211	2 214 722
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 630 755	-7 938 221
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 775 613	49 073
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	3 233 949	1 368 597
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	15 631 204	4 904 475
<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>	-7 547 316	-1 412 901
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-8 089 688	-3 486 364
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-8 089 688	-3 486 364
<b>Årets kassaflöde</b>	-5 800	5 210
<b>Likvida medel vid årets början</b>	10 321	5 111
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 521</u>	<u>10 321</u>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

### **Intäkter**

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

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

### **Inkomstskatter**

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

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

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Fordringar**

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

### **Varulager**

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

### 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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 023 070	8 787 056
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	2 709 783	2 503 718
Pensionskostnader för övriga anställda	38 000	-
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	<hr/>	<hr/>
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>
Fastighetsskötsel	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	<u>1 389 696</u>	<u>2 715 039</u>
Förvaltning kommunfastigheter		
-Intäkter	32 466 435	30 818 683
-Omkostnader	-32 574 255	-30 738 898
Resultat	<u>-107 820</u>	<u>79 785</u>
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 uttrangeringar	-	-800 277
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 019 786	222 328 186
Ingående avskrivningar	-58 556 741	-55 104 192
Försäljningar och uttrangeringar	-	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 uttrangeringar	-	-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 utranteringar	-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 utranteringar	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- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget 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-\_\_\_\_\_

Katarin Bylin  
Ordförande

Hans-Åke Bergman  
vice Ordförande

Ove Wallberg

Martin Äng

Ulf Löfgren

Birger Tellin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-\_\_\_\_\_.

KPMG AB

Tommy Eriksson  
Auktoriserad revisor