

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Nordanstigs Bostäder AB
Styrelsen

2017-02-10

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret i
Harmånger, 10/2 kl. 08.15-12.00

Beslutande

Katarina Bylin	Ordf.
Martin Äng	vice ordf.
Ulf Löfgren	Ledamot
Kurt Christensen	Ledamot
Alf Bohlin	Ledamot

Övriga deltagande

Börje Lindblom	Suppleant
Birger Tellin	sekr.

Utses att justera

Ulf Löfgren

Justeringens
plats och tidUnder-
skrifter


Sekreterare


Birger Tellin

Paragrafer

50-58

Ordförande


Katarina Bylin

Justerande


Ulf Löfgren
ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har fillkännagivits genom anslag

Organ

Sammanträdesdatum

Datum för
anslags uppsättandeDatum för
anslags nedtagandeFörvaringsplats
för protokollet

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

§ 50

Justeringsman

Till att justera dagens protokoll valdes Ulf Löfgren.

8

Justerare

KB

ULL

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

§ 51

VD informerar

Birger Tellin gav en nulägesinformation om vad som pågår inom vår verksamhet och vår omvärld, samt informerade om genomförda, samt planerade projekt.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

8

Justerare

KB

HL

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

§ 52

Uthyrningsläget

Uthyrnings- samt vakansläget per 2017-02-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet januari-februari fanns det tre vakanta lägenheter, för omgående inflyttning.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt beslutade att bostadssökande som hyr en vakant lägenhet i Hassela, skall ha möjlighet att behålla sina kö poäng, för framtida intresseanmälan.

8

Justerare

KB

HL

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...

...

§ 53

Förslag till årsredovisning för 2016.

Birger Tellin presenterade ett förslag till årsredovisning för 2016.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade

att godkänna förslaget, samt uppdrog till VD att överlämna densamma till kommunens koncernredovisning (bilaga 2).

att uppdra till VD att undersöka möjligheten till fler, samt mer förtydligande noter, i framtida redovisningar.

8

Justerare

KB

42

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...
...

§ 54

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de större pågående arbetena som företaget bedriver. För tillfället är det som följer, för fastighetsbolagets egna fastigheter. Stamreoveringar i form av relining vid Hundskinnsvägen 4 i Bergsjö, iordningställande av 3 nya lägenheter vid Backvägen 5 i Harmånger.

Externa projekt är, anpassning av lokaler vid Bålle, för dagverksamheten från Alvägen 4 i Bergsjö, samt nytt ventilationsaggregat vid Gläntans förskola i Harmånger.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

8

Justerare

KB

LI2

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...

...

§ 55

Fastighetsutveckling

Birger Tellin informerade om kontakterna med SABO, gällande trygghetsboende.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att vidare utreda möjligheten till att bygga ett trygghetsboende, på företagets mark i centrala Bergsjö (f.d. fotbollsplanen).

8

Justerare

KB

42

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...

...

§ 56

Revidering av styrelsens arbetsordning

Katarina Bylin föreslog att punkten flyttas till nästa styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt Katarinas Bylins förslag.

8

Justerare

KB

4/2

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...

...

§ 57

Datum för bolagsstämma 2017

Birger Tellin föreslog att bolagsstämman för 2017, skulle hållas den 24 april klockan 18.00 i Harmånger.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt Birger Tellins förslag, att bolagsstämman för 2017, skulle hållas den 24 april klockan 18.00 i Harmånger.

8

Justerare

KB

42

Utdragsbestyrkande

2017-02-10

...

...

§ 58

Övriga frågor

Katarina Bylin uttryckte önskemål om att styrelsen skulle få någon form av utbildning, gällande lagar, regler och bestämmelser för offentlig upphandling.

Styrelsen beslutade

Styrelsen beslutade uppdra till VD att kontakta inköp Gävleborg för att undersöka möjligheten till att genomföra en anpassad utbildning, gällande offentlig upphandling för kommunala bolag.

8

Justerare

KB

Utdragsbestyrkande

LL

Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-16	0	0	0	1	0	1	0	0	2	
jan-17	0	0	0	0	0	0	0	1	1	-1
feb-17	0	0	0	0	0	0	0	3	3	2
mar-17									0	0
apr-17									0	0
maj-17									0	0
jun-17									0	0
jul-17									0	0
aug-17									0	0
sep-17									0	0
okt-17									0	0
nov-17									0	0
dec-17									0	0

Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-16	260	126	131	60	16	51	38	79	761	
jan-17	260	126	131	61	16	52	38	78	762	1
feb-17	260	126	131	61	16	52	38	76	760	-2
mar-17									0	0
apr-17									0	0
maj-17									0	0
jun-17									0	0
jul-17									0	0
aug-17									0	0
sep-17									0	0
okt-17									0	0
nov-17									0	0
dec-17									0	0

KB 214

Nordanstigs Bostäder Aktiefbolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 värmeproduktionsanläggningar som ägs av Nordanstigs Fjärrvärme AB samt administrationen vid företaget.

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Nordanstigs kommun och har sitt säte i Nordanstig.

Resultat och ställning

Bolaget har upprättat en avkastningsvärdering av bolagets fastigheter. Fastighetsbeståndet värderas inför bokslutet till ca 164 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	106 257	104 266	100 380	92 602	88 977
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 051	6 752	3 462	1 479	2 464
Balansomslutning	tkr	159 986	166 507	164 066	165 906	165 628
Antal anställda	st	33	32	31	28	27
Soliditet	%	28,2	24,5	20,7	18,4	15,2
Avkastning på totalt kapital	%	5,1	6,2	4,8	3,9	4,5
Avkastning på eget kapital	%	11,2	16,6	10,2	4,8	9,8

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.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget förvaltade vid årets början 761 lägenheter samt ca 9000 kvm egna lokaler. En fastighet har förvärvats under året.

Bolaget förvaltade vid årets slut 764 lägenheter samt ca 9300 kvm egna lokaler.

I Strömsbruk har 16 lägenheter på Humlegårdsvägen hyrts ut till Migrationsverket för asylsökanden. I Hassela har företaget Utslussen AB förhyrt 19 lägenheter för asylsökanden i samarbete med Migrationsverket. En ny förhandlingsöverenskommelse har träffats med hyresgästföreningen gällande hyresjustering från 2017-01-01 avseende bostäder och lokaler med förhandlingsklausul.

Ett nytt förvaltningsavtal har träffats med kommunen som reglerar bolagets skötsel av kommunägda fastigheter, på ca 53 000 kvm, bestående i huvudsak av lokaler.

Sedvanligt in- och utvändigt underhåll av fastigheterna har utförts enligt plan. Fönsterbyte har skett vid fastigheterna på Stationsvägen och Mejerivägen i Gnarp samt vid Aspvägen 1-5 i Bergsjö.

Byte av yttertak har genomförts vid fastigheten där Hälsinglands utbildningsförbund håller till i Bergsjö samt vid fastigheten Bergstigen 11-15 i Stocka.

Delar av fastighetsbeståndet i Bergsjö och Hassela har försetts med fiber.

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

Badhuset i Bergsjö har fått nya väggar och fönster samt delvis nya ytskikt invändigt. Trafiksäkerhetsåtgärder vid skolan i Gnarp. Nya toaletter vid Gnarps skola. Nytt arkiv vid kommunhuset i Bergsjö. Utbyte av brandlarmet vid Bringstaskolan i Harmånger. Byte av yttertaket vid Bällefastigheten i Bergsjö. Ventilationsåtgärder vid Bergsjö skola. Uppförande av förråd- och omklädningsstuga vid hockeyplanen i Bergsjö.

Ilsbo skola har försetts med fettavskiljare samt åtgärder för tillgänglighetsanpassning och taksäkerhet vid kommunens lokaler har löpande genomförts under aktuell period.



Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 713 tkr (föregående år 705 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 2 st vilket är lika med föregående år motsvarande < 1 % vakansgrad. Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt avser 514 tkr outhyrda lokaler (föregående år 457 tkr).

Hyresrabatter i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år) har under året uppgått till 918 tkr (föregående år 829 tkr).

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2014-12-31	500 000	100 000	33 318 011	33 918 011
Årets resultat			6 847 668	6 847 668
Eget kapital 2015-12-31	500 000	100 000	40 165 679	40 765 679
Årets resultat			4 314 923	4 314 923
Eget kapital 2016-12-31	500 000	100 000	44 480 602	45 080 602

Villkorat aktieägartillskott

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	40 165 679
Årets vinst	4 314 923
	<u>44 480 602</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	44 480 602
	<u>44 480 602</u>
	kronor

Resultaträkning	Not	2016	2015
Hysesintäkter	2	86 263 672	85 723 050
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 993 104	18 542 632
		<u>106 256 776</u>	<u>104 265 682</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-54 436 800	-53 596 648
Underhållskostnader		-29 941 620	-27 268 960
Administrationskostnader	2, 4, 5	-5 190 774	-4 883 914
Fastighetsskatt		-402 000	-406 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 970 585	-7 704 197
Övriga rörelsekostnader		-248 600	-249 128
		<u>-98 190 379</u>	<u>-94 109 040</u>
Summa fastighetskostnader			
Bruttoresultat		8 066 397	10 156 642
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		66 415	89 930
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 194	78 917
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	6	-203 095	-219 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 956 425	-3 353 722
		<u>-3 014 911</u>	<u>-3 404 712</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster	7	5 051 486	6 751 930
Skatt på årets resultat	8, 9	-736 563	95 738
Årets vinst		<u>4 314 923</u>	<u>6 847 668</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	114 298 256	117 904 073
Mark och markanläggningar	11	20 786 010	20 446 365
Inventarier, verktyg och installationer	12	8 614 755	7 483 618
		<u>143 699 021</u>	<u>145 834 056</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		1 114 188	2 276 816
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	240 820	240 820
Uppskjutna skattefordringar	9	3 197 711	3 934 274
Andra långfristiga fordringar	14	1 328 298	1 328 298
		<u>5 881 017</u>	<u>7 780 208</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>149 580 038</u>	<u>153 614 264</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förmödenheter och förråd		151 961	181 210
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	15	798 928	1 937 433
Fordringar hos moderföretag		8 373 596	9 699 506
Fordringar hos koncernföretag		162 629	162 629
Aktuella skattefordringar		47 381	108 920
Övriga kortfristiga fordringar		134 946	119 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	729 741	675 204
		<u>10 247 221</u>	<u>12 703 545</u>
<u>Kassa och bank</u>			
		7 129	7 554
Summa omsättningstillgångar		<u>10 406 311</u>	<u>12 892 309</u>
Summa tillgångar		<u>159 986 349</u>	<u>166 506 573</u>

D

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
		<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust	18	40 165 679	33 318 010
Årets vinst		4 314 923	6 847 668
		<u>44 480 602</u>	<u>40 165 678</u>
Summa eget kapital		<u>45 080 602</u>	<u>40 765 678</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 20	89 088 900	99 918 902
Summa långfristiga skulder		<u>89 088 900</u>	<u>99 918 902</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	4 000 000	4 012 000
Leverantörsskulder		8 431 670	10 821 694
Skulder till koncernföretag	15	2 586 353	1 566 987
Övriga skulder		823 274	1 019 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 975 550	8 401 322
Summa kortfristiga skulder		<u>25 816 847</u>	<u>25 821 993</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>159 986 349</u>	<u>166 506 573</u>

Kassaflödesanalys	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		8 066 397	10 156 642
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	8 231 186	7 940 617
Erhållen ränta		144 609	168 847
Erlagd ränta		-3 159 520	-3 573 559
		<u>13 282 672</u>	<u>14 692 547</u>
Ökning/minskning varulager		29 249	73 234
Ökning/minskning kundfordringar		1 138 505	-1 645 597
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 317 819	296 454
Ökning/minskning leverantörsskulder		-2 390 024	2 879 829
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		2 384 878	817 502
		<u>15 763 099</u>	<u>17 113 969</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 084 150	-9 502 355
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	355 102
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	142 628
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 162 628	-
		<u>-4 921 522</u>	<u>-9 004 625</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-10 842 002	-8 104 388
		<u>-10 842 002</u>	<u>-8 104 388</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-425	4 956
Likvida medel vid årets början		7 554	2 598
		<u>7 129</u>	<u>7 554</u>
Likvida medel vid årets slut			

15

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

B

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. Innehaven innehåses 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 Nordanstigs 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 Operationella leasingavtal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	10 455 230	10 993 512
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 544 512	1 783 993
Förfaller till betalning senare än fem år	1 476 544	1 497 696
	<u>13 476 286</u>	<u>14 275 201</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	11 232 225	11 182 884

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

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	54 437 088	54 404 029
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	3 941 721	3 591 834
Förfaller till betalning senare än fem år	697 593	912 237
	<u>59 076 402</u>	<u>58 908 100</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	86 277 890	84 942 844

Majoriteten av bolagets leasingintäkter består av hyresintäkter från bostäder för vilka avtalen löper med en uppsägningstid om tre månader. I upplysningen leasingavgifter som förfaller till betalning inom ett år har endast tre 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.

Not 3 Intäkternas fördelning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	18 867 009	17 339 387
Försäkringsersättningar	-	156 037
Övriga intäkter	1 126 095	1 047 208
	<u>19 993 104</u>	<u>18 542 632</u>
Summa	19 993 104	18 542 632

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	67 012	50 259
Summa	<u>67 012</u>	<u>50 259</u>

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	28	28
Totalt	<u>33</u>	<u>32</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	837 892	889 111
Löner och ersättningar till övriga anställda	10 997 684	10 563 175
	<u>11 835 576</u>	<u>11 452 286</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 776 832	3 545 363
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	330 255	27 822
Pensionskostnader för övriga anställda	493 801	542 571
Totalt	<u>16 436 464</u>	<u>15 568 042</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Borgensprovision	203 095	219 837
Summa	<u>203 095</u>	<u>219 837</u>

Not 7 Resultat per rörelsegren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	52 593 096	51 011 413
Omkostnader	-49 534 956	-46 082 064
Resultat	<u>3 058 140</u>	<u>4 929 349</u>
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	35 089 088	35 955 332
Omkostnader	-35 083 308	-35 930 373
Resultat	<u>5 780</u>	<u>24 959</u>
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	18 574 592	17 339 387
Omkostnader	-16 587 026	-15 541 765
Resultat	<u>1 987 566</u>	<u>1 797 622</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>5 051 486</u>	<u>6 751 930</u>

93

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-736 563	95 738
Skatt på årets resultat	<u>-736 563</u>	<u>95 738</u>
Redovisat resultat före skatt	5 051 486	6 751 930
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-1 111 327	-1 485 424
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 588	-7 381
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	438	171
Skatteeffekt avseende ej bokförd skattefordran	387 914	-
Skatteeffekt av nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	-	1 492 634
Skatteeffekt på temporär skillnad i avskrivningstider på byggnader	-	95 738
Redovisad skattekostnad	<u>-736 563</u>	<u>95 738</u>

Not 9 Uppskjuten skatt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<p>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</p> <p>uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år</p> <p>uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott</p>	<p>717 711</p> <p>2 480 000</p> <p><u>3 197 711</u></p>	<p>634 274</p> <p>3 300 000</p> <p><u>3 934 274</u></p>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	235 526 080	228 954 469
Inköp	3 912 401	7 040 404
Försäljningar och utranteringar	-433 767	-468 793
Omklassificeringar	-142 416	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 862 298	235 526 080
Ingående avskrivningar	-76 605 336	-71 857 951
Försäljningar och utranteringar	192 863	201 930
Årets avskrivningar	-5 044 898	-4 949 315
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 457 371	-76 605 336
Ingående nedskrivningar	-41 016 671	-38 950 827
Återförd nedskrivning	-	32 550
Årets nedskrivningar	-2 090 000	-2 098 394
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 106 671	-41 016 671
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	114 298 256	117 904 073

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 164 000 kkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Not 11 Mark och markanläggningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 493 516	22 210 094
Årets förändringar		
-Inköp	208 665	530 287
-Försäljningar och utrangeringar	-	-246 865
-Omklassificeringar	142 416	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 844 597</u>	<u>22 493 516</u>
Ingående avskrivningar	-191 583	-316 107
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	144 600
-Avskrivningar	-11 436	-20 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-203 019</u>	<u>-191 583</u>
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-1 855 568</u>	<u>-1 855 568</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 786 010</u>	<u>20 446 365</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 176 901	10 938 898
Årets förändringar		
-Inköp	1 963 084	1 931 664
-Försäljningar och utrangeringar	-64 200	-693 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 075 785</u>	<u>12 176 900</u>
Ingående avskrivningar	-4 693 283	-4 495 587
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	56 504	471 267
-Avskrivningar	-824 251	-668 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 461 030</u>	<u>-4 693 282</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 614 755</u>	<u>7 483 618</u>

3

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	240 820	220 820
Årets förändringar		
-Tillkommande värdepapper	-	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 820	240 820
Utgående redovisat värde, totalt	<u>240 820</u>	<u>240 820</u>

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2016</u>	<u>2015</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 15 Transaktioner med närstående

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	28	26
Försäljning (%)	53	53

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 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror	125 663	-
Övriga poster	604 078	675 204
	<u>729 741</u>	<u>675 204</u>

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 st A-aktier med kvotvärde 1000 kr.

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	40 165 678	33 318 010
Årets vinst	4 314 923	6 847 668
	<u>44 480 601</u>	<u>40 165 678</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	44 480 601	40 165 678
	<u>44 480 601</u>	<u>40 165 678</u>

Not 19 Upplåning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	73 088 900	83 930 902
Summa	<u>73 088 900</u>	<u>83 930 902</u>

93

Not 20 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	89 088 900	99 918 902
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 012 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>93 088 900</u>	<u>103 930 902</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	19 567	48 481
Upplupna löner	177 000	159 000
Upplupna semesterlöner	1 448 000	1 721 700
Upplupna sociala avgifter	523 100	679 276
Förskottsbetalda hyror	3 394 394	4 319 866
Övriga poster	4 413 489	1 472 999
Summa	<u>9 975 550</u>	<u>8 401 322</u>

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avskrivningar	7 970 585	7 704 197
Utrangering materiella anläggningstillgångar	248 600	249 028
Övriga poster	12 001	-12 608
Summa justeringar	<u>8 231 186</u>	<u>7 940 617</u>




Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Borgensförbindelse	220 791	213 783
Summa ansvarsförbindelser	220 791	213 783

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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

Harmånger 2017-03-02


Katarina Bylin
Ordförande


Alf Bohlin



Ulf Löfgren


Kurt Christensen


Martin Ång


Birger Tellin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06


Marlene Olsson
Auktoriserad revisor