

2018-02-16

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret i
Harmånger, 16/2 kl 08.15-12.00

Beslutande

Martin Äng	vice ordf.
Ulf Löfgren	Ledamot
Alf Bohlin	Ledamot
Johan Norrby	Ledamot
Börje Lindblom	Suppleant

Övriga deltagande

Birger Tellin

sekr.

Utses att justera

Johan Norrby

Justeringens
plats och tid

Under-
skrifter


Sekreterare

Ordförande

Justerande


Birger Tellin


Martin Äng


Johan Norrby

Paragrafer

114-124

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Sammanträdesdatum

Datum för
anslags uppsättande

Förvaringsplats
för protokollet

Datum för
anslags nedtagande

Underskrift

Utdragsbestyrkande

2018-02-16

§ 114

Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Johan Norrby.

Justerare

ME. w

2018-02-16

§ 115

VD informerar

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

På fråga om den rikliga nederbörd som kommit under inledningen av året, meddelar Birger Tellin att man har läget under kontroll, men självklart utmanar detta budgeten. Takskottning har utförts i utsatta lägen, på flera av bolagets och kommunens fastigheter.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

ME w

2018-02-16

§ 116

Vakansutveckling

Uthyrnings- samt vakansläget per 2018-02-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet januari-februari fanns det femton vakanta lägenheter, för omgående inflyttning.

Birger informerade även om att migrationsverket sagt upp de 16 lägenheter som de hyrt en längre tid på Humlegårdsvägen, Strömsbruk, från 2018-04-30.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Styrelsen beslutade om att besöka berörda fastigheterna i Strömsbruk på den planerade strategidagen i mars (se även §123).

Justerare

ME. w

2018-02-16

§ 117

Framtida vakansutveckling i Hassela

Birger Tellin informerade om att vakansantalet i Hassela har stagnerat och har nu de sista två månaderna legat på 11 respektive 12 vakanta lägenheter.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt beslutade att uppdra till VD att undersöka möjligheten och marknaden, till en försäljning av Hasselbacken.

Justerare



2018-02-16

§ 118

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de större pågående arbeten som företaget bedriver.

Vid bolagets egna fastigheter genomförs ventilationsåtgärder, med anledning av genomförda radonmätningar; återställning av en fastighet vid Hagängsgatan i Harmånger, efter vattenskada; samt åtgärd av en kulvertskada i Stocka. Projektering påbörjad för ombyggnad av den förvärvade fastigheten på Alvägen 4. Projektet beräknas ge totalt 8 nya lägenheter till Bergsjö.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare



2018-02-16

§ 119

Fastighetsutveckling

Birger Tellin informerade om att man är överens med säljaren, beträffande ett köp av fastigheten Östanå 3:50 i Ilsbo. En intressant fastighet i Gnarp förevisades också.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att uppdra till VD, att slutföra köpet av fastigheten Östanå 3:50 i Ilsbo, samt att uppta ett lån hos Kommuninvest på 5 miljoner kronor, som likvid till köpet.

Justerare

 ME. w

2018-02-16

§ 120

Datum för bolagsstämma 2018

Birger Tellin föreslog att bolagsstämman för 2018, skulle hållas den 16 april klockan 18.00 i Harmånger. Datum är samordnat med ägarrepresentant.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt Birger Tellins förslag, att bolagsstämman för 2018, ska hållas den 16 april klockan 18.00 i Harmånger.

Justerare

ME. w

2018-02-16

§ 121

Byte datum för nästa styrelsemöte

Birger Tellin hade önskemål om att byta datum för nästa planerade styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade den 6 april, som datum för nästa styrelsemöte.

Justerare



2018-02-16

§ 122

Årsredovisning för 2017.

Birger Tellin presenterade ett förslag till årsredovisning för 2017.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade

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

Justerare

ME. w

2018-02-16

§ 123

Strategidag

Styrelsen avser genomföra strategidag 2, den 20/3 kl 9-15.
Dagordning för strategidagen diskuterades.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att ägna förmiddagen till fortsatt strategiarbete, på kontoret i Harmånger, samt besöka Strömsbruk och Morängsviken på eftermiddagen.

Justerare



2018-02-16

§ 124

Övriga frågor

- a) Martin Äng frågade om hur den nya föreskriften från arbetsmiljöverket AFS 2017:3 Användning och kontroll av trycksatta anordningar, påverkar företaget.

Birger Tellin svarade att bolaget uppmärksammat den nya föreskriften från arbetsmiljöverket och att man nu dels anpassar rutiner samt genomför erforderlig utbildning av de anställda som har dito ansvar i enlighet med föreskriften. Föreskriften träder i kraft enligt övergångsbestämmelser.

- b) Martin Äng frågade även vad företaget har för strategi i samband med att den nya dataskyddsförordningen träder i kraft, förordning 2016/679, gällande EU:s nya dataskyddslag (GDPR), vilken träder i kraft 1 maj 2018.

Birger Tellin svarade att man håller på att inventera de personuppgifter som företaget innehar, samt att 2 personer genomgått en utbildning, gällande den nya lagen.

Styrelsens beslut

- a) Styrelsen tackade för informationen.
- b) Styrelsen tackade för informationen, samt beslutade att ärendet följs upp, på senare styrelsemöte.

Justerare

Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-17	0	0	0	2	0	0	0	9	11	
jan-18	1	0	1	1	0	1	0	11	15	4
feb-18	0	0	1	1	0	0	1	12	15	0
mar-18									0	0
apr-18									0	0
maj-18									0	0
jun-18									0	0
jul-18									0	0
aug-18									0	0
sep-18									0	0
okt-18									0	0
nov-18									0	0
dec-18									0	0

Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-17	260	126	134	59	16	52	38	70	755	
jan-18	259	126	133	60	16	51	38	68	751	-4
feb-18	260	126	133	60	16	52	37	67	751	0
mar-18									0	0
apr-18									0	0
maj-18									0	0
jun-18									0	0
jul-18									0	0
aug-18									0	0
sep-18									0	0
okt-18									0	0
nov-18									0	0
dec-18									0	0

MG. w

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 fastighetskötsel till externa kunder, huvudsakligen Nordanstigs kommun. Bolaget ansvarar även för driften av 3 värmproduktionsanläggningar som ägs av Nordanstigs Fjärrvärme AB och administrationen vid företaget, samt av Nordanstigs kommun ägda två vattenkraftverk belägna i Gnarpån

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 182 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	108 466	106 257	104 266	100 380	92 602
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 809	5 051	6 752	3 462	1 479
Balansomslutning	tkr	154 278	159 986	166 507	164 066	165 906
Antal anställda	st	33	33	32	31	28
Soliditet	%	30,8	28,2	24,5	20,7	18,4
Avkastning på totalt kapital	%	3,8	5,1	6,2	4,8	3,9
Avkastning på eget kapital	%	5,9	11,2	16,6	10,2	4,8

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 även medlem i Husbyggnadsvaror HBV förening, allmännyttans inköpsorganisation.

MG w

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget förvaltade vid årets slut 767 lägenheter samt ca 9100 kvm egna lokaler, då ca 180 kvm lokalutrymme gjorts om till 3 nya lägenheter i Harmånger.

I Strömsbruk har 16 lägenheter på Humlegårdsvägen hyrts ut till Migrationsverket för asylsökanden. I Hassela har företaget Utlussen AB förhyrt 19 lägenheter för asylsökanden i samarbete med Migrationsverket. Dessa lägenheter sades upp från och med 2017-10-01, varvid 9 stycken fortfarande är vakanta. En ny förhandlingsöverenskommelse har träffats med hyresgästföreningen gällande hyresjustering från 2018-01-01 avseende bostäder och lokaler med förhandlingsklausul.

Ett nytt förvaltningsavtal har träffats med ägaren som reglerar hyresnivån vid kommunens fastigheter, på ca 53 000 kvm, bestående i huvudsak av lokaler.

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

En lokal på Backvägen 5 i Harmånger har byggts om till 3 nya lägenheter samt fönsterbyte har skett vid fastigheten i samband med ombyggnationen. Fönsterbyte har skett vid fastigheterna på Vallenvägen 13-15 i Gnarp samt vid Hundskinnsvägen 4 i Bergsjö. Ytterligare ett tak har fått ny beläggning vid Aspvägen 10 i Bergsjö. En ny ventilationsanläggning har installerats vid fastigheten där Hälsinglands utbildningsförbund håller till i Bergsjö. Delar av fastighetsbeståndet i Bergsjö och Hassela, har försetts med fiber.

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

Ventilationsåtgärder har genomförts vid Lönnbergsskolan, Gläntans förskola samt omklädningsrummen till gymnastiken vid Bergsjö skola.

Ett nytt vattenreningsystem i form av ultraviolett ljus har monterats vid Badhuset, i Bergsjö.

Två omfattande vattenskador har åtgärdats vid Bergesta servicehus i Gnarp och i hemkunskapslokalen på Bergsjö skola där även nya kök monterats.

Bergsjö skola har tillgänglighetsanpassats, två hissar, dörrautomatik och ett nytt omklädningsrum med dusch har installerats. Två nya klassrumsmoduler har uppförts vid Bergsjö skola.

Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 814 tkr (föregående år 713 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 15 st (föregående år 2 st), detta motsvarar en vakansgrad på 1.96 %. Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt, avser 426 tkr outhyrda lokaler (föregående år 514 tkr).

Hyresrabatter, främst i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år), har under året uppgått till 680 tkr (föregående år 918 tkr).

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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
Årets resultat			2 570 192	2 570 192
Eget kapital 2017-12-31	500 000	100 000	47 050 794	47 650 794

Villkorat aktieägartillskott

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	44 480 602
Årets vinst	2 570 192
	<u>47 050 794</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	47 050 794
	<u>47 050 794</u>
	kronor

ME w

Resultaträkning	Not	2017	2016
	2		
Hysesintäkter	3	85 870 895	86 263 672
Övriga förvaltningsintäkter	4	22 595 257	19 993 104
		<u>108 466 152</u>	<u>106 256 776</u>
Fastighetskostnader	2		
Driftskostnader		-55 380 725	-54 436 800
Underhållskostnader		-32 847 962	-29 941 620
Administrationskostnader	3, 5, 6	-5 515 333	-5 190 774
Fastighetsskatt		-456 565	-402 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 344 554	-7 970 585
Övriga rörelsekostnader		-95 458	-248 600
		<u>-102 640 597</u>	<u>-98 190 379</u>
Summa fastighetskostnader			
Bruttoresultat		5 825 555	8 066 397
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		45 011	66 415
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 892	78 194
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	7	-182 678	-203 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 936 606	-2 956 425
		<u>-3 016 381</u>	<u>-3 014 911</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster	8	2 809 174	5 051 486
Skatt på årets resultat	9, 10	-238 982	-736 563
Årets vinst		<u>2 570 192</u>	<u>4 314 923</u>

MLG. W

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	111 026 187	114 298 256
Mark och markanläggningar	12	20 774 574	20 786 010
Inventarier, verktyg och installationer	13	8 418 753	8 614 755
		<u>140 219 514</u>	<u>143 699 021</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		951 560	1 114 188
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	240 820	240 820
Uppskjutna skattefordringar	10	2 958 729	3 197 711
Andra långfristiga fordringar	15	1 328 298	1 328 298
		<u>5 479 407</u>	<u>5 881 017</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 698 921</u>	<u>149 580 038</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		178 974	151 961
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		928 350	798 928
Fordringar hos moderföretag		6 420 498	8 373 596
Fordringar hos koncernföretag		162 629	162 629
Aktuella skattefordringar		9 273	47 381
Övriga kortfristiga fordringar		56 372	134 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	823 451	729 741
		<u>8 400 573</u>	<u>10 247 221</u>
<u>Kassa och bank</u>		-	7 129
Summa omsättningstillgångar		<u>8 579 547</u>	<u>10 406 311</u>
Summa tillgångar		<u>154 278 468</u>	<u>159 986 349</u>

ME. w

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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	44 480 602	40 165 679
Årets vinst		2 570 192	4 314 923
		<u>47 050 794</u>	<u>44 480 602</u>
Summa eget kapital		<u>47 650 794</u>	<u>45 080 602</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 20	85 088 900	89 088 900
Summa långfristiga skulder		<u>85 088 900</u>	<u>89 088 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		7 403 443	8 431 670
Skulder till koncernföretag		1 068 329	2 586 353
Övriga skulder		1 378 877	823 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 688 125	9 975 550
Summa kortfristiga skulder		<u>21 538 774</u>	<u>25 816 847</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>154 278 468</u>	<u>159 986 349</u>

WLF w

Kassaflödesanalys	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		5 825 555	8 066 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	8 329 972	8 231 186
Erhållen ränta		102 903	144 609
Erlagd ränta		-3 119 284	-3 159 520
		<u>11 139 146</u>	<u>13 282 672</u>
Ökning/minskning varulager		-27 013	29 249
Ökning/minskning kundfordringar		-129 422	1 138 505
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 976 070	1 317 819
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 028 227	-2 390 024
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-3 249 846	2 384 878
		<u>8 680 708</u>	<u>15 763 099</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 178 341	-6 084 150
Sålda materiella anläggningstillgångar		327 876	-
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		162 628	1 162 628
		<u>-4 687 837</u>	<u>-4 921 522</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-4 000 000	-10 842 002
		<u>-4 000 000</u>	<u>-10 842 002</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-7 129	-425
Likvida medel vid årets början		7 129	7 554
		<u>0</u>	<u>7 129</u>
Likvida medel vid årets slut			

MF w

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.

Mg w

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

ME. w

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager

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

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Transaktioner med närstående

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	27	28
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

ME w

Not 3 Operationella leasingavtal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	8 440 865	10 455 230
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 772 522	1 544 512
Förfaller till betalning senare än fem år	3 341 685	1 476 544
	<u>13 555 072</u>	<u>13 476 286</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 469 898	11 232 225

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	52 663 660	54 437 088
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 277 555	3 941 721
Förfaller till betalning senare än fem år	482 949	697 593
	<u>59 424 164</u>	<u>59 076 402</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	85 488 360	86 277 890

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 4 Intäkternas fördelning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	21 110 662	18 867 009
Försäkringsersättningar	477 250	-
Övriga intäkter	1 007 345	1 126 095
	<u>22 595 257</u>	<u>19 993 104</u>
Summa	<u>22 595 257</u>	<u>19 993 104</u>

Ullé. w

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>KPMG AB</u> Revisionsuppdraget	79 206	67 012
Summa	<u>79 206</u>	<u>67 012</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	28	28
Totalt	<u>33</u>	<u>33</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	835 336	837 892
Löner och ersättningar till övriga anställda	11 653 826	10 997 684
	<u>12 489 162</u>	<u>11 835 576</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 217 064	3 776 832
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	489 610	330 255
Pensionskostnader för övriga anställda	376 113	493 801
Totalt	<u>17 571 949</u>	<u>16 436 464</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>1</u>	<u>1</u>

ME w

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Borgensprovision	182 678	203 095
Summa	<u>182 678</u>	<u>203 095</u>

Not 8 Resultat per rörelsegren

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	53 287 597	52 593 096
Omkostnader	-50 946 876	-49 534 956
Resultat	2 340 721	3 058 140
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	33 988 031	35 089 088
Omkostnader	-34 316 357	-35 083 308
Resultat	-328 326	5 780
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	21 190 524	18 574 592
Omkostnader	-20 393 745	-16 587 026
Resultat	<u>796 779</u>	<u>1 987 566</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>2 809 174</u>	<u>5 051 486</u>

ME. w

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-238 982	-736 563
Skatt på årets resultat	<u>-238 982</u>	<u>-736 563</u>
Redovisat resultat före skatt	2 809 174	5 051 486
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-618 018	-1 111 327
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-26 479	-13 588
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14	438
Skatteeffekt avseende ej bokförd skattefordran	405 501	387 914
Redovisad skattekostnad	<u>-238 982</u>	<u>-736 563</u>

Not 10 Uppskjuten skatt

	<u>2017</u>	<u>2016</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>858 729</p> <p>2 100 000</p> <p><u>2 958 729</u></p>	<p>717 711</p> <p>2 480 000</p> <p><u>3 197 711</u></p>

Me w

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	238 862 298	235 526 080
Inköp	4 183 533	3 912 401
Försäljningar och utrangeringar	-131 147	-433 767
Omklassificeringar	-	-142 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>242 914 684</u>	<u>238 862 298</u>
Ingående avskrivningar	-81 457 371	-76 605 336
Försäljningar och utrangeringar	61 039	192 863
Årets avskrivningar	-5 235 494	-5 044 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-86 631 826</u>	<u>-81 457 371</u>
Ingående nedskrivningar	-43 106 671	-41 016 671
Årets nedskrivningar	-2 150 000	-2 090 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-45 256 671</u>	<u>-43 106 671</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>111 026 187</u>	<u>114 298 256</u>

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 182 000 kkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Not 12 Mark och markanläggningar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 844 597	22 493 516
Årets förändringar		
-Inköp	-	208 665
-Omklassificeringar	-	142 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 844 597</u>	<u>22 844 597</u>
Ingående avskrivningar	-203 019	-191 583
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-11 436	-11 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-214 455</u>	<u>-203 019</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>20 774 574</u>	<u>20 786 010</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 075 785	12 176 901
Årets förändringar		
-Inköp	784 829	1 963 084
-Försäljningar och uttrangeringar	-104 005	-64 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 756 609</u>	<u>14 075 785</u>
Ingående avskrivningar	-5 461 030	-4 693 283
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	70 798	56 504
-Avskrivningar	-947 624	-824 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 337 856</u>	<u>-5 461 030</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 418 753</u>	<u>8 614 755</u>

Handwritten signature

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	240 820	240 820
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 820	240 820
Utgående redovisat värde, totalt	<u>240 820</u>	<u>240 820</u>

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 328 298	1 328 298
Utgående redovisat värde	<u>1 328 298</u>	<u>1 328 298</u>
Posten avser deponerat belopp för el-handel.		

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror	121 545	125 663
Övriga poster	701 906	604 078
	<u>823 451</u>	<u>729 741</u>

Not 17 Aktiekapital

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

Handwritten signature

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	44 480 602	40 165 678
Årets vinst	2 570 192	4 314 924
	<u>47 050 794</u>	<u>44 480 602</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	<u>47 050 794</u>	<u>44 480 602</u>
	47 050 793	44 480 602

Not 19 Upplåning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	69 088 900	73 088 900
Summa	<u>69 088 900</u>	<u>73 088 900</u>

Not 20 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	85 088 900	89 088 900
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>89 088 900</u>	<u>93 088 900</u>

ME. w

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	22 578	19 567
Upplupna löner	162 000	177 000
Upplupna semesterlöner	1 646 135	1 448 000
Upplupna sociala avgifter	586 622	523 100
Förskottsbetalda hyror	4 007 646	3 394 394
Övriga poster	1 263 144	4 413 489
Summa	<u>7 688 125</u>	<u>9 975 550</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	8 344 554	7 970 585
Utrangering materiella anläggningstillgångar	95 458	248 600
Övriga poster	-110 040	12 001
Summa justeringar	<u>8 329 972</u>	<u>8 231 186</u>

Handwritten signature

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Borgensförbindelse	232 460	220 791
Summa ansvarsförbindelser	<u>232 460</u>	<u>220 791</u>

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De 16 lägenheter Migrationsverket hyrt i Strömsbruk har blivit uppsagda från och med 2018-04-30.

Harmånger _____ - _____

Katarina Bylin
Ordförande

Alf Bohlin

Johan Norrby

Martin Äng

Ulf Löfgren

Birger Tellin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____.

Marlene Olsson
Auktoriserad revisor

ME. w