

2019-02-08

Plats och tid

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

Beslutande

Katarina Bylin  
Per-Åke Kardell  
Ulf Löfgren  
Alf Bohlin  
Johan Norrby  
Börje Lindblom

Ordf.  
Vice ordf.  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant

Övriga deltagande

Birger Tellin

sekr.

Utses att justera

Johan Norrby

Justeringens  
plats och tid

Under-  
skrifter

Sekreterare

  
Birger Tellin


Paragrafer

1-8

Ordförande

  
Katarina Bylin

Justerande

  
Johan Norrby

**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

2019-02-08

§ 1

**Justerare**

Till att justera dagens protokoll valdes Johan Norrby.

Justerare

✓ KB

2019-02-08

§ 2

**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.

Justerare

w KB

2019-02-08

§ 3

**Vakansutveckling**

Uthyrnings- samt vakansläget per 2019-02-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet januari-februari fanns det tjugosju vakanta lägenheter, för omgående inflyttning, i huvudsak på orterna Hassela och Strömsbruk.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

V KB

2019-02-08

§ 4

**Förslag till årsredovisning för 2019**

Birger Tellin presenterade ett förslag till årsredovisning för 2018.

**Styrelsens beslut**

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

Justerare

w KB

2019-02-08

§ 5

**Pågående arbeten**

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

Vid bolagets egna fastigheter genomförs rivningsarbeten vid fastigheten Gnarp-Berge 12:43, fortsatta arbeten med att färdigställa åtta nya lägenheter på Alv. 4 i Bergsjö, samt arbeten med att färdigställa ytterligare två lägenheter för inflyttning den 1 april.

Vid kommunens fastigheter har tretton trygghetsbostäder iordningstälts vid Hagängsgården i Harmånger, för inflyttning 1 maj.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

w KB

2019-02-08

§ 6

**Redovisning fastigheter ortsvis**

Birger Tellin redovisade en beräkning av driftnetto och avkastningsvärde för bolagets fastigheter ortsvis.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

w KB

2019-02-08

§ 7

**Datum för ordinarie bolagsstämma 2019**

Birger Tellin föreslog att bolagsstämman för 2019, skulle hållas den 8 april klockan 18.00 i Harmånger. Datum är samordnat med ägarrepresentant.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutade enligt Birger Tellins förslag, att bolagsstämman för 2019, ska hållas den 8 april klockan 18.00 i Harmånger.

Justerare

W KB



2019-02-08

§ 8

**Övriga frågor**

- a) Katarina Bylin föreslog ett extra styrelsemöte, före ordinarie bolagstämman och föreslog 22 mars som alternativ för styrelsemötet.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutade om ett extra styrelsemöte den 22 mars, enligt Katarina Bylins förslag.

- b) Ulf Löfgren föreslog en kampanj för att minska antalet vakanser i Hasela och Strömsbruk. Han föreslog att nya hyresgäster skall erbjudas halv hyra under första året och att erbjudandet skall gälla till den 30 juni 2019, med begränsad möjlighet till användande av lägenhetsfonden, för rabatterad lägenhet.

**Styrelsens beslut**

Styrelsen beslutade enligt Ulf Löfgrens förslag, erbjudandet gäller för kontrakt skrivna efter den 15 februari 2019.

Justerare

w KB

# Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-18	1	0	1	1	0	12	0	15	30	
jan-19	0	0	1	0	0	12	0	14	27	-3
feb-19									0	0
mar-19									0	0
apr-19									0	0
maj-19									0	0
jun-19									0	0
jul-19									0	0
aug-19									0	0
sep-19									0	0
okt-19									0	0
nov-19									0	0
dec-19									0	0

# Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
dec-18	259	126	133	72	16	40	38	64	748	
jan-19	260	126	133	73	16	40	38	65	751	3
feb-19									0	0
mar-19									0	0
apr-19									0	0
maj-19									0	0
jun-19									0	0
jul-19									0	0
aug-19									0	0
sep-19									0	0
okt-19									0	0
nov-19									0	0
dec-19									0	0

w KB

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 och administrationen vid företaget, samt av Nordanstigs kommun ägda två vattenkraftverk belägna i Gnarpsån

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 183 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	97 109	108 466	106 257	104 266	100 380
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 334	2 809	5 051	6 752	3 462
Balansomslutning	tkr	157 684	154 278	159 986	166 507	164 066
Antal anställda	st	33	33	33	32	31
Soliditet	%	31,0	30,8	28,2	24,5	20,7
Avkastning på totalt kapital	%	2,8	3,8	5,1	6,2	4,8
Avkastning på eget kapital	%	2,7	5,9	11,2	16,6	10,2

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.

## Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget förvaltade vid årets början 767 lägenheter, samt ca 9100 kvm egna lokaler. Vid årets slut fanns det 779 lägenheter, samt ca 9100 kvm egna lokaler, då en fastighet med 12 lägenheter förvärvats i Ilsbo.

I Strömsbruk avslutade Migrationsverket, förhyrningen av 16 lägenheter, vilka nyttjats för asylboende, flertalet av dessa är fortfarande vakanta.

En ny förhandlingsöverenskommelse har träffats med hyresgästföreningen, gällande hyresjustering från 2019-01-01, för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul, utfallet blev en höjning med 2,2%. Ett nytt förvaltningsavtal från och med 2019-01-01, har träffats med ägaren, gällande kommunens fastigheter på ca 54 000 kvm, bestående i huvudsak av lokaler.

Beslut har tagits på att producera 8 nya lägenheter i Gnarp, i form av ett passivhus, på fastigheten Gnarp Berge 12:43.

## Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer

Sedvanligt in- och utvändigt underhåll av fastigheterna har utförts enligt plan. Iordning ställande av två nya lägenheter vid Hagängsgatan i Harmånger, efter en tidigare vattenskada.

Delar av Hälsinglands utbildnings förbunds lokaler i Bergsjö, har verksamhetsanpassats, samt omfattande åtgärder av fastighetens ventilationssystem, har genomförts.

Åtgärder på delar av fasaden, vid fastigheten på Kyrkvägen 4 i Ilsbo. Renovering av lastkajen, vid Post Nords lokaler, i Bergsjö. Delar av fastighetsbeståndet i Strömsbruk och Hassela, har försetts med fiber, vilket innebär att samtliga lägenheter i beståndet, nu är försedda med fiber.

På uppdrag av Nordanstigs kommun, har följande större åtgärder, genomförts under året: Anpassning av 12 lägenheter till Trygghetsboende, vid Hagängsgården i Harmånger. Byte av yttertak, vid brandstationen i Hassela. Byte delar av yttertak, vid brandstationen i Jättendal. Byte delar av taket och solcellsanläggningen, vid Bergesta servicehus i Gnarp, på grund av skador från vinterns snömassor. Byggnation av ett vindskydd, avsett för pedagogisk verksamhet, vid Lönnbergsskolan i Bergsjö. Byte delar av skadat tak, vid Bergsjö skola. Nytt passersystem har installerats, vid Samverkanskontoret i Bergsjö.

### Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 1 790 tkr (föregående år 814 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 30 st (föregående år 15 st), detta motsvarar en vakansgrad på 3.85 %. Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt, avser 388 tkr outhyrda lokaler (föregående år 426 tkr).

Hyresrabatter, främst i form av ungdomsrabatter (ungdomar under 25 år), har under året uppgått till 463 tkr (föregående år 680 tkr).

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>44 480 602</b>	<b>45 080 602</b>
Årets resultat			<u>2 570 192</u>	<u>2 570 192</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>47 050 794</b>	<b>47 650 794</b>
Årets resultat			<u>1 114 832</u>	<u>1 114 832</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>48 165 626</b>	<b>48 765 626</b>

### 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	47 050 794
Årets vinst	<u>1 114 832</u>
	<u>48 165 626</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>48 165 625</u>
	<u>48 165 625</u>
	kronor

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	2		
Hysesintäkter	3	82 728 018	85 870 895
Övriga förvaltningsintäkter	4	14 380 701	22 595 257
		<u>97 108 719</u>	<u>108 466 152</u>
<b>Fastighetskostnader</b>	2		
Driftskostnader		-53 810 634	-55 380 725
Underhållskostnader		-24 582 092	-32 847 962
Administrationskostnader	3, 5, 6	-6 211 495	-5 515 333
Fastighetsskatt		-441 279	-456 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 465 457	-8 344 554
Övriga rörelsekostnader		-1 244 197	-95 458
		<u>-92 755 154</u>	<u>-102 640 597</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>			
<b>Bruttoresultat</b>		4 353 565	5 825 555
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		19 095	45 011
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 226	57 892
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	7	-183 678	-182 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 924 735	-2 936 606
		<u>-3 019 092</u>	<u>-3 016 381</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	1 334 473	2 809 174
Skatt på årets resultat	9, 10	-219 641	-238 982
		<u>1 114 832</u>	<u>2 570 192</u>
<b>Årets vinst</b>			

w KB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	111 740 849	111 026 187
Mark och markanläggningar	12	19 450 917	20 774 574
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 249 027	8 418 753
		<u>140 440 793</u>	<u>140 219 514</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		-	951 560
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	240 820	240 820
Uppskjutna skattefordringar	10	2 739 088	2 958 729
Andra långfristiga fordringar	15	1 328 298	1 328 298
		<u>4 308 206</u>	<u>5 479 407</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>144 748 999</u>	<u>145 698 921</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		<u>264 588</u>	<u>178 974</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		424 652	928 350
Fordringar hos moderföretag		10 447 189	6 420 498
Fordringar hos koncernföretag		-	162 629
Aktuella skattefordringar		-	9 273
Övriga kortfristiga fordringar		851 137	56 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	863 782	823 451
		<u>12 586 760</u>	<u>8 400 573</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 851 348</u>	<u>8 579 547</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>157 600 347</u>	<u>154 278 468</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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	47 050 794	44 480 602
Årets vinst		1 114 832	2 570 192
		<u>48 165 626</u>	<u>47 050 794</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>48 765 626</u>	<u>47 650 794</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19 20	85 713 900	85 088 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>85 713 900</u>	<u>85 088 900</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		9 623 878	7 403 443
Skulder till koncernföretag		101 898	1 068 329
Aktuella skatteskulder		79 862	-
Övriga skulder		1 991 674	1 378 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 323 509	7 688 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>23 120 821</u>	<u>21 538 774</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>157 600 347</u>	<u>154 278 468</u>

w KB

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		4 353 565	5 825 555
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	7 078 202	8 329 972
Erhållen ränta		89 321	102 903
Erlagd ränta		-3 108 413	-3 119 284
		<u>8 412 675</u>	<u>11 139 146</u>
Ökning/minskning varulager		-85 614	-27 013
Ökning/minskning kundfordringar		503 698	-129 422
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 689 885	1 976 070
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 220 435	-1 028 227
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-638 388	-3 249 846
		<u>5 722 921</u>	<u>8 680 708</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 034 981	-5 178 341
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 735 500	327 876
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		951 560	162 628
		<u>-6 347 921</u>	<u>-4 687 837</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	19	4 625 000	-
Amortering av skuld		-4 000 000	-4 000 000
		<u>625 000</u>	<u>-4 000 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Årets kassaflöde		0	-7 129
Likvida medel vid årets början		-	7 129
		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>

## 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.

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.

#### 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	30	27
Försäljning	(%)	57	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 3      Operationella leasingavtal**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	569 068	8 440 865
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 603 869	1 772 522
Förfaller till betalning senare än fem år	2 963 381	3 341 685
	<hr/>	<hr/>
	5 136 318	13 555 072
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 467 482	10 469 898

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	21 291 004	52 663 660
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	3 366 291	6 277 555
Förfaller till betalning senare än fem år	268 305	482 949
	<hr/>	<hr/>
	24 925 600	59 424 164
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	84 377 218	85 488 360

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>2018</u>	<u>2017</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	12 649 760	21 110 662
Försäkringsersättningar	90 014	477 250
Övriga intäkter	1 640 927	1 007 345
	<hr/>	<hr/>
Summa	14 380 701	22 595 257

w KB

**Not 5      Ersättning till revisorerna**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	82 090	79 206
Summa	<u>82 090</u>	<u>79 206</u>

**Not 6      Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	5
Män	26	28
Totalt	<u>33</u>	<u>33</u>

**Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader**

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	879 616	835 336
Löner och ersättningar till övriga anställda	11 542 589	11 653 826
	<u>12 422 205</u>	<u>12 489 162</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 124 978	4 217 064
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	780 871	489 610
Pensionskostnader för övriga anställda	428 335	376 113
Totalt	<u>17 756 389</u>	<u>17 571 949</u>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Antal styrelseledamöter på balansdagen

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



	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Borgensprovision	183 678	182 678
	—	—
Summa	<u>183 678</u>	<u>182 678</u>

**Not 8 Resultat per rörelsegren**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	52 689 876	53 287 597
Omkostnader	-51 428 692	-50 946 876
Resultat	<u>1 261 184</u>	<u>2 340 721</u>
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	31 622 031	33 988 031
Omkostnader	-31 887 788	-34 316 357
Resultat	<u>-265 757</u>	<u>-328 326</u>
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	12 796 812	21 190 524
Omkostnader	-12 457 766	-20 393 745
Resultat	<u>339 046</u>	<u>796 779</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>1 334 473</u>	<u>2 809 174</u>

w KB

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-219 641	-238 982
Skatt på årets resultat	<u>-219 641</u>	<u>-238 982</u>
Redovisat resultat före skatt	1 334 473	2 809 174
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-293 584	-618 018
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 857	-26 479
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	14
Skatteeffekt avseende ej bokförd skattefordran	87 800	405 501
Redovisad skattekostnad	<u>-219 641</u>	<u>-238 982</u>

**Not 10 Uppskjuten skatt**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	974 088	858 729
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	1 765 000	2 100 000
	<u>2 739 088</u>	<u>2 958 729</u>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	242 914 684	238 862 298
Inköp	6 253 291	4 183 533
Försäljningar och utrangeringar	-973 436	-131 147
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 194 539	242 914 684
Ingående avskrivningar	-86 631 826	-81 457 371
Försäljningar och utrangeringar	284 574	61 039
Årets avskrivningar	-5 461 382	-5 235 494
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 808 634	-86 631 826
Ingående nedskrivningar	-45 256 671	-43 106 671
Försäljningar och utrangeringar	611 615	-
Årets nedskrivningar	-	-2 150 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44 645 056	-45 256 671
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>111 740 849</u>	<u>111 026 187</u>

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 183 300 kkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

**Not 12 Mark och markanläggningar**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 844 597	22 844 597
Årets förändringar		
-Inköp	875 955	-
-Försäljningar och utrangeringar	-2 355 246	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 365 306	22 844 597
Ingående avskrivningar	-214 455	-203 019
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	158 610	-
-Avskrivningar	-2 976	-11 436
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 821	-214 455
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 450 917</u>	<u>20 774 574</u>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 756 609	14 075 785
Årets förändringar		
-Inköp	1 905 735	784 829
-Försäljningar och utrangeringar	-1 457 024	-104 005
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 205 320	14 756 609
Ingående avskrivningar	-6 337 856	-5 461 030
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	1 382 662	70 798
-Avskrivningar	-1 001 099	-947 624
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 956 293	-6 337 856
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 249 027</u>	<u>8 418 753</u>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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>2018</u>	<u>2017</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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror	119 005	121 545
Övriga poster	744 777	701 906
	<u>863 782</u>	<u>823 451</u>

**Not 17 Aktiekapital**

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

w KB

**Not 18 Förslag till disposition av resultatet**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	47 050 793	44 480 602
Årets vinst	1 198 832	2 570 192
	<u>48 249 625</u>	<u>47 050 794</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	48 249 625	47 050 794
	<u>48 249 625</u>	<u>47 050 793</u>

**Not 19 Upplåning**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	65 713 900	69 088 900
Summa	<u>65 713 900</u>	<u>69 088 900</u>

**Not 20 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	85 713 900	85 088 900
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>89 713 900</u>	<u>89 088 900</u>

**Not 21**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	28 639	22 578
Upplupna löner	149 000	162 000
Upplupna semesterlöner	1 759 426	1 646 135
Upplupna sociala avgifter	549 800	586 622
Förskottsbetalda hyror	3 339 235	4 007 646
Övriga poster	1 497 409	1 263 144
Summa	<u>7 323 509</u>	<u>7 688 125</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	6 465 457	8 344 554
Utrangering materiella anläggningstillgångar	1 244 197	95 458
Övriga poster	-631 452	-110 040
Summa justeringar	<u>7 078 202</u>	<u>8 329 972</u>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Borgensförbindelse	246 300	232 460
Summa ansvarsförbindelser	<u>246 300</u>	<u>232 460</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**

Inga väsentliga händelser har skett, efter räkenskapsårets utgång.

Harmånger \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Katarina Bylin  
Ordförande

Alf Bohlin

Johan Norrby

Martin Äng

Ulf Löfgren

Birger Tellin  
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Mikaela Fryklund  
Auktoriserad revisor