

2020-02-03

Plats och tid

Nordanstigs Bostäder AB, kontoret Harmånger,
3/2 kl. 08.15-12.00

Beslutande

Katarina Bylin
Per-Åke Kardell
Ulf Löfgren
Lars-Erik Trapp
Johan Norrby

Ordf.
Vice ordf.
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Övriga deltagande

Bernt Larsson
Maritta Jonsson
Birger Tellin

Suppleant
FAF
sekr.

Utses att justera

Lars-Erik Trapp

Justeringens
plats och tid

Under-
skrifter

Sekreterare

Paragrafer

1-9

Ordförande

Justerande

Birger Tellin

Katarina Bylin

Lars-Erik Trapp

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

2020-02-03

§ 1

Justerare

Till att justera dagens protokoll valdes Lars-Erik Trapp.

Justerare

KB L&S

2020-02-03

§ 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.

Föregående styrelseprotokoll gick även igenom.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB JS

2020-02-03

§ 3

Vakansutveckling

Uthyrnings- samt vakansläget per 2020-02-01 presenterades (bilaga 1). Vid månadsskiftet januari-februari, fanns det fyrtio vakanta lägenheter, för omgående inflyttning, i huvudsak på orterna Hassela och Strömsbruk, men även Bergsjö och Harmånger har haft flera vakanta lägenheter, de senaste månaderna. I Hassela har det träffats ett avtal med ett företag, om blockuthyrning av ett antal lägenheter på Nordanbrovägen 7, från den 1 maj, varför antalet vakanser där, kommer att minska. I Strömsbruk däremot, kvarstår den höga vakansgraden, varför man bör titta på eventuella åtgärder, för att minska vakanserna på orten.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen, samt konstaterade det varit små förändringar, vad beträffar antalet vakanser, de senaste månaderna. Vidare uppdrogs till VD att före nästa styrelsemöte, kalla hyresgästerna i Strömsbruk, till ett möte, för att diskutera eventuella åtgärder, för att minska vakansgraden där.

Justerare



2020-02-03

§ 4

Förslag till årsredovisning för 2019

Birger Tellin presenterade ett förslag till årsredovisning, för 2019.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att godkänna det presenterade förslaget, med reservation för eventuella ändringar, i samband med revisorernas granskning av redovisningen. Vidare uppdrogs VD att överlämna årsredovisningen, till kommunens koncernredovisning (bilaga 2).

Justerare

KB JES

2020-02-03

§ 5

Pågående arbeten

Birger Tellin informerade om de pågående arbeten som bolaget bedriver för tillfället.

Styrelsens beslut

Styrelsen tackade för informationen.

Justerare

KB JET

2020-02-03

§ 6

Ny delegationsordning

Birger Tellin presenterade ett förslag till ny delegationsordning, med anledning av Caroline Nordholm Jakobsens planerade föräldradledighet.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt det presenterade förslaget (bilaga 3).

Justerare

KB JCB

2020-02-03

§ 7

EPC-projektet

Birger Tellin informerade om att beredningsgruppen på Nordanstigs kommun, tagit beslut om att rekommendera kommunfullmäktige att besluta om ett genomförande av fas 2 och 3, för det pågående EPC-projektet. Med anledning av detta, bör styrelsen för Nordanstigs Bostäder AB besluta om bolagets vidare genomförande, av det aktuella EPC-projektet.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att bolaget skall genomföra fas 2 och 3, för det gemensamma EPC-projektet, detta under förutsättning att Nordanstigs kommunfullmäktige beslutar om ett genomförande av fas 2 och 3, för det aktuella EPC-projektet.

Justerare

KB JES

2020-02-03

§ 8

Datum för bolagsstämma

Birger Tellin föreslog tisdagen den 28 april kl 18.00, för kommande bolagsstämma.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade enligt förslaget.

Justerare

KB JES

2020-02-03

§ 9

Övriga frågor

Lars Erik Trapp föreslog att man till nästa möte, skulle bjuda in representanter för samhällsutveckling och näringsliv, från Nordanstigs kommun.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att bjuda in representanter för samhällsutveckling och näringsliv, från Nordanstigs kommun, till nästa styrelsemöte.

Justerare

KB P-25

Vakansutveckling

Bilaga 1

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.
dec-19	9	0	1	0	0	13	11	0	18	11	41	-1
jan-20	6	1	2	0	0	13	11	0	18	11	40	-1
feb-20											0	0
mar-20											0	0
apr-20											0	0
maj-20											0	0
jun-20											0	0
jul-20											0	0
aug-20											0	0
sep-20											0	0
okt-20											0	0
nov-20											0	0
dec-20											0	0

Uthyrda lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Varav stängda Strömsbruk	Stocka	Hassela	Varav stängda Hassela	Totalt	Diff.	Anm
dec-19	259	126	133	73	16	39	11	38	61	11	745	1	
jan-20	262	125	132	73	16	39	11	38	61	11	746	1	
feb-20											0	0	
mar-20											0	0	
apr-20											0	0	
maj-20											0	0	
jun-20											0	0	
jul-20											0	0	
aug-20											0	0	
sep-20											0	0	
okt-20											0	0	
nov-20											0	0	
dec-20											0	0	

Kommande lägenheter

	Bergsjö	Gnarp	Harmånger	Ilsbo	J-dal/Mellanfj.	Strömsbruk	Stocka	Hassela	Totalt	Diff.
mar-20			8						8	Tryggbo lgh
dec-20		8							8	
Tot									16	

KB JKS

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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.

KB JES

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Nordanstigs Bostäder AB äger och förvaltar egna hyresfastigheter i Nordanstigs kommun. Bolaget förvaltar kommunägda fastigheter på uppdrag av kommunen. I anslutning till detta, säljer man tjänster avseende mindre byggnadsarbeten, verksamhetshjälp och fastighetskötsel till externa kunder, huvudsakligen Nordanstigs kommun. Bolaget ansvarar för administrationen vid Nordanstigs Fjärrvärme AB och Nordanstigs fastighets AB, samt för drift och underhåll av fjärrvärmebolagets 3 värmeproduktionsanläggningar. Vidare sköter bolaget två vattenkraftverk ägda av Nordanstigs kommun, vilka är belägna i Gnarpån.

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

Resultat och ställning

En avkastningsvärdering har upprättats för bolagets ägda fastigheter. Fastighetsbeståndet värderas inför bokslutet till ca 208 mkr.

Med anledning av det nya förvaltningsavtalet med Nordanstigs kommun, har kostnads- och intäktbildningen förändrats markant, jämfört med tidigare år.

Detta då ägaren, Nordanstigs kommun, enligt det nya förvaltningsavtalet inte längre förhyr sina lokaler av Nordanstigs Bostäder AB, utan nu köper tjänster för förvaltning, skötsel och underhåll av sina fastigheter, från bolaget. Den milda och relativt snöfattiga hösten, samt engångsintäkter i samband försäljningen av Hasselbackens gruppboende i Hassela, bidrar naturligtvis till det förhållandevis positiva resultatet.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	89 984	97 109	108 466	106 257	104 266
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 175	1 334	2 809	5 051	6 752
Balansomslutning	tkr	166 103	157 684	154 278	159 986	166 507
Antal anställda	st	33	33	33	33	32
Soliditet	%	30,8	31,0	30,8	28,2	24,5
Avkastning på totalt kapital	%	3,5	2,8	3,8	5,1	6,2
Avkastning på eget kapital	%	6,2	2,7	5,9	11,2	16,6

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 ägde vid årets början 767 lägenheter, samt ca 9100 kvm egna lokaler. Vid årets slut fanns det 787 lägenheter, samt ca 9100 kvm egna lokaler.

Detta då 8 nya lägenheter tillförts beståndet i Bergsjö, i samband med ombyggnad av en fastighet på Alvägen 4, från lokaler till lägenheter, samt att en fastighet med 12 lägenheter förvärvats i Ilsbo, vilken tidigare förhyrts via ett blockhyrningskontrakt, med den förre ägaren Sbo (Statens bostadsomvandling).

En ny förhandlingsöverenskommelse har träffats med hyresgästföreningen, gällande hyresjustering från 2020-01-01, för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul, utfallet blev en höjning med 1,95%.

Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer

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

Produktion av 8 nya lägenheter vid Alvägen 4 i Bergsjö, efter ombyggnad av en tidigare kommunägd fastighet, med inflyttning 2019-11-01. Arbetet har skett i huvudsak med egen personal, detta för att hålla produktionskostnaden, tillika hyreskostnaden på en, för kommunen, rimlig nivå. Omläggning av yttertak, har skett vid flera av bolagets fastigheter, under året.

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

13 nya lägenheter för trygghetsboende, vid Hagängsgården i Harmånger, färdigställdes under våren, samtliga med inflyttning från 2019-05-01.

Anpassning av ytterligare 8 lägenheter för trygghetsboende, vid Hagängsgården har påbörjats, med planerad inflyttning 2020-03-01.

Bolaget har ansvarat och genomfört skötsel av de kommunala grönytorna under året, via ett separat avtal med Nordanstigs kommun.

KB 

Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 2.227 tkr (föregående år 1.709 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 41 st (föregående år 30 st), detta motsvarar en vakansgrad på 5,2 %.
Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt, avser 537 tkr outhyrda lokaler (föregående år 388 tkr).

Hyresrabatter, främst i form av rabatt på halva hyran under ett år, i Strömsbruk och Hassela, har under året uppgått till 551 tkr (föregående år 463 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 2017-12-31	500 000	100 000	47 050 794	47 650 794
Årets resultat			1 114 832	1 114 832
Eget kapital 2018-12-31	500 000	100 000	48 165 626	48 765 626
Årets resultat			2 317 745	2 317 745
Eget kapital 2019-12-31	500 000	100 000	50 483 371	51 083 371

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	48 165 625
Årets vinst	2 317 746
	<hr/>
	kronor 50 483 371

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	50 483 371
	<hr/>
	kronor 50 483 371

Resultaträkning	Not	2019	2018
	2		
Hysesintäkter	3	53 619 080	82 728 018
Övriga förvaltningsintäkter	4	36 365 265	14 380 701
		<u>89 984 345</u>	<u>97 108 719</u>
Fastighetskostnader	2		
Driftskostnader		-47 946 751	-53 810 634
Underhållskostnader		-20 757 541	-24 582 092
Administrationskostnader	3, 5, 6	-6 117 771	-6 211 495
Fastighetsskatt		-455 708	-441 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 992 834	-6 465 457
Övriga rörelsekostnader		-9 719	-1 244 197
		<u>-84 280 324</u>	<u>-92 755 154</u>
Summa fastighetskostnader			
		-84 280 324	-92 755 154
Bruttoresultat		5 704 021	4 353 565
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		-	19 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 205	70 226
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	7	-204 928	-183 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 415 999	-2 924 735
		<u>-2 528 722</u>	<u>-3 019 092</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 528 722	-3 019 092
Resultat efter finansiella poster	8	3 175 299	1 334 473
Skatt på årets resultat	9, 10	-857 553	-219 641
		<u>2 317 746</u>	<u>1 114 832</u>
Årets vinst			
		2 317 746	1 114 832

KB JCS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	114 852 961	111 740 849
Mark och markanläggningar	12	19 766 174	19 450 917
Inventarier, verktyg och installationer	13	8 963 433	9 249 027
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 428 340	-
		<u>145 010 908</u>	<u>140 440 793</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	240 820	240 820
Uppskjutna skattefordringar	10	1 881 535	2 739 088
Andra långfristiga fordringar	16	-	1 328 298
		<u>2 122 355</u>	<u>4 308 206</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>147 133 263</u>	<u>144 748 999</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		<u>201 313</u>	<u>264 588</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och kundfordringar		383 089	424 652
Fordringar hos moderföretag		17 426 736	10 447 189
Övriga kortfristiga fordringar		68 120	851 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	890 855	863 782
		<u>18 768 800</u>	<u>12 586 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 970 113</u>	<u>12 851 348</u>
Summa tillgångar		<u>166 103 376</u>	<u>157 600 347</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	18	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	19	48 165 625	47 050 794
Årets vinst		2 317 746	1 114 832
		<u>50 483 371</u>	<u>48 165 626</u>
Summa eget kapital		<u>51 083 371</u>	<u>48 765 626</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20 21	96 213 900	85 713 900
Summa långfristiga skulder		<u>96 213 900</u>	<u>85 713 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		5 494 562	9 623 878
Skulder till koncernföretag		400 432	101 898
Aktuella skatteskulder		161 237	79 862
Övriga skulder		1 067 540	1 991 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 682 334	7 323 509
Summa kortfristiga skulder		<u>18 806 105</u>	<u>23 120 821</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>166 103 376</u>	<u>157 600 347</u>

KB JF

Kassaflödesanalys	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		5 704 021	4 353 565
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	23	8 396 853	7 078 202
Erhållen ränta		92 205	89 321
Erlagd ränta		-2 620 927	-3 108 413
		<u>11 572 152</u>	<u>8 412 675</u>
Ökning/minskning varulager		63 275	-85 614
Ökning/minskning kundfordringar		41 563	503 698
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-6 223 603	-4 689 885
Ökning/minskning leverantörsskulder		-4 129 316	2 220 435
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-185 400	-638 388
		<u>1 138 671</u>	<u>5 722 921</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 896 469	-9 034 981
Sålda materiella anläggningstillgångar		929 500	1 735 500
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 328 298	951 560
		<u>-11 638 671</u>	<u>-6 347 921</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	20	15 000 000	4 625 000
Amortering av skuld		-4 500 000	-4 000 000
		<u>10 500 000</u>	<u>625 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början		-	-
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 är 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, uttrangeras 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.

KB 

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).

KB S ←

Not 2 Transaktioner med närstående

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	21	30
Försäljning	(%)	42	57

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>2019</u>	<u>2018</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	189 011	569 068
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	96 734	1 603 869
Förfaller till betalning senare än fem år	-	2 963 381
	<u>285 745</u>	<u>5 136 318</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	430 175	8 467 482

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	18 880 040	21 291 004
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 697 959	3 366 291
Förfaller till betalning senare än fem år	128 322	268 305
	<u>23 706 321</u>	<u>24 925 600</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	55 942 222	84 377 218

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>2019</u>	<u>2018</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	34 700 302	12 649 760
Försäkringsersättningar	-	90 014
Övriga intäkter	1 664 963	1 640 927
	<u>36 365 265</u>	<u>14 380 701</u>
Summa		

KB J-5

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
KPMG AB		
Revisionsuppdraget	84 400	82 090
Övriga tjänster	176 000	-
Summa	<u>260 400</u>	<u>82 090</u>

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	7
Män	27	26
Totalt	<u>33</u>	<u>33</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	872 244	879 616
Löner och ersättningar till övriga anställda	11 715 350	11 542 589
	<u>12 587 594</u>	<u>12 422 205</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 288 394	4 124 978
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 011 174	780 871
Pensionskostnader för övriga anställda	452 551	428 335
Totalt	<u>18 339 713</u>	<u>17 756 389</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	1
Män	3	4
	-	-
Totalt	<u>4</u>	<u>5</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</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>2019</u>	<u>2018</u>
Borgensprovision	204 928	183 678
Summa	<u>204 928</u>	<u>183 678</u>

Not 8 Resultat per rörelsegren

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	55 124 108	52 689 876
Omkostnader	-52 660 231	-51 428 692
Resultat	<u>2 463 877</u>	<u>1 261 184</u>
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	22 882 494	31 622 031
Omkostnader	-22 664 019	-31 887 788
Resultat	<u>218 475</u>	<u>-265 757</u>
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	11 977 743	12 796 812
Omkostnader	-11 484 796	-12 457 766
Resultat	<u>492 947</u>	<u>339 046</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>3 175 299</u>	<u>1 334 473</u>

KB P₂₅

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-857 553	-219 641
Skatt på årets resultat	<u>-857 553</u>	<u>-219 641</u>
Redovisat resultat före skatt	3 175 299	1 334 473
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4%	-679 514	-274 901
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-626	-12 975
Skatteeffekt avseende ej bokförd skattefordran	-177 413	68 236
Redovisad skattekostnad	<u>-857 553</u>	<u>-219 640</u>

Not 10 Uppskjuten skatt

	<u>2019</u>	<u>2018</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	1 131 535	974 088
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	750 000	1 765 000
	<u>1 881 535</u>	<u>2 739 088</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	248 194 539	242 914 684
Inköp	10 976 961	6 253 291
Försäljningar och uttrangeringar	-4 607 353	-973 436
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 564 147	248 194 539
Ingående avskrivningar	-91 808 634	-86 631 826
Försäljningar och uttrangeringar	737 175	284 574
Årets avskrivningar	-5 506 551	-5 461 382
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 578 010	-91 808 634
Ingående nedskrivningar	-44 645 056	-45 256 671
Försäljningar och uttrangeringar	3 870 178	611 615
Årets nedskrivningar	-2 358 298	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 133 176	-44 645 056
Utgående restvärde enligt plan	<u>114 852 961</u>	<u>111 740 849</u>

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 208 009 kkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

KB 

Not 12 Mark och markanläggningar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	21 365 306	22 844 597
Årets förändringar		
-Inköp	496 000	875 955
-Försäljningar och utrangeringar	-180 000	-2 355 246
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 681 306	21 365 306
Ingående avskrivningar	-58 821	-214 455
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	158 610
-Avskrivningar	-743	-2 976
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 564	-58 821
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	19 766 174	19 450 917

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 205 320	14 756 609
-Inköp	995 168	1 905 735
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-747 927	-1 457 024
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 452 561	15 205 320
Ingående avskrivningar	-5 956 293	-6 337 856
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	594 407	1 382 662
-Avskrivningar	-1 127 242	-1 001 099
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 489 128	-5 956 293
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	8 963 433	9 249 027

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Under året nedlagda kostnader	1 428 340	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>1 428 340</u>	<u>0</u>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	240 820	240 820
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>240 820</u>	<u>240 820</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>240 820</u>	<u>240 820</u>

Not 16 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 328 298	1 328 298
Avgående fordringar, amorteringar	<u>-1 328 298</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 328 298</u>

Posten avsåg deponerat belopp för el-handel.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda hyror	-	119 005
Övriga poster	<u>890 855</u>	<u>744 777</u>
	<u>890 855</u>	<u>863 782</u>

KB JCS

Not 18 Aktiekapital

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

Not 19 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	48 165 625	47 050 793
Årets vinst	2 317 746	1 114 832
	<hr/>	<hr/>
	50 483 371	48 165 625
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	50 483 371	48 165 625
	<hr/>	<hr/>
	50 483 371	48 249 625

Not 20 Upplåning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	80 213 900	65 713 900
	<hr/>	<hr/>
Summa	80 213 900	65 713 900

Not 21 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	96 213 900	85 713 900
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>100 213 900</u>	<u>89 713 900</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	55 201	28 639
Upplupna löner	158 500	149 000
Upplupna semesterlöner	1 902 703	1 759 426
Upplupna sociala avgifter	647 600	549 800
Förskottsbetalda hyror	4 208 576	3 339 235
Övriga poster	709 754	1 497 409
Summa	<u>7 682 334</u>	<u>7 323 509</u>

Not 23 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	8 992 834	6 465 457
Utrangering materiella anläggningstillgångar	9 719	1 244 197
Övriga poster	-605 700	-631 452
Summa justeringar	<u>8 396 853</u>	<u>7 078 202</u>

KB P-5

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Borgensförbindelse	254 100	246 300
Summa ansvarsförbindelser	<u>254 100</u>	<u>246 300</u>

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett, efter räkenskapsårets utgång.

Harmånger _____ - ____ - ____

Katarina Bylin
Ordförande

Per-Åke Kardell

Johan Norrby

Ulf Löfgren

Lars-Erik Trapp

Birger Tellin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

KPMG AB

Kristoffer Bodin
Auktoriserad revisor

Delegationsförteckning

<u>Aktivitet</u>	<u>Delegerat till</u>	<u>Ersättare</u>
Utfärda och underteckna hyresavtal.	Lena Sixtensson	Caroline Nordholm Jakobsen, Linnea Holmkvist
Utföra utbetalningar via kassa, bank och postgiro.	Caroline Nordholm Jakobsen	Lena Sixtensson, Linnea Holmkvist
Besluta om, samt handlägga avhysningsärenden	Lena Sixtensson	Caroline Nordholm Jakobsen, Linnea Holmkvist
Företräda Nordanstigs Bostäder AB i ärenden om faktura- samt hyresskulder.	Lena Sixtensson	Caroline Nordholm Jakobsen, VD
Beslut om deltagande i kurser, konferenser och dylikt.	VD	Ordföranden
Antagande av anbud	VD	Ordföranden
Tecknande av serviceavtal.	VD	Ordföranden
Beslut om investeringar.	VD	Ordföranden
<u>Personalärenden</u> Anställning tidsbegränsad	Olaf Jung, Olof Pettersson, Mikael Eliasson	VD
Anställning tills vidare	VD	Ordföranden
Beslut om förkortad uppsägning	VD	Ordföranden
Tjänstledighet	VD	Ordföranden
Anställning Underhållschef	VD	Ordföranden
Anställning av VD	Styrelsen	

Harmånger 2020-02-03

/Birger Tellin/
VD

Denna delegationsförteckning har fastställts på styrelsemöte 2020-02-03.

KB J