

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.

AM ME 4/4 RB

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 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.

ME 44 KB 95

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 Utslussen 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 ultraviolettt 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.

g

ME ULKB

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
	<hr/>
kronor	47 050 794

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

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

B

ME
LL KB

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			
		-102 640 597	-98 190 379
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			
		-3 016 381	-3 014 911
Resultat efter finansiella poster	8	2 809 174	5 051 486
Skatt på årets resultat	9, 10	-238 982	-736 563
		<u>2 570 192</u>	<u>4 314 923</u>
Årets vinst			
		2 570 192	4 314 923

43

ME 44 KB

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		<u>178 974</u>	<u>151 961</u>
<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>

B

ME 4L RB

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>

93

ME LL RB

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			<u>7 129</u>

g

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, utangeras 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.

93

ME 4/2 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. Innehasen 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.

g

ME L/L KB

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 Nordastigs 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).

9

ME 42 KB

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

93

ME H2 KB

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>

3

ME LL KB

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 LN KB

B

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	<u>-50 946 876</u>	<u>-49 534 956</u>
Resultat	2 340 721	3 058 140
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	33 988 031	35 089 088
Omkostnader	<u>-34 316 357</u>	<u>-35 083 308</u>
Resultat	-328 326	5 780
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	21 190 524	18 574 592
Omkostnader	<u>-20 393 745</u>	<u>-16 587 026</u>
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>

93

OK WE LR KB

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>
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	858 729	717 711
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	2 100 000	2 480 000
	<u>2 958 729</u>	<u>3 197 711</u>

g

ME LN KB

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
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 914 684	238 862 298
Ingående avskrivningar	-81 457 371	-76 605 336
Försäljningar och utrangeringar	61 039	192 863
Årets avskrivningar	-5 235 494	-5 044 898
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 631 826	-81 457 371
Ingående nedskrivningar	-43 106 671	-41 016 671
Årets nedskrivningar	-2 150 000	-2 090 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 256 671	-43 106 671
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.

B

OK *ME* *HL* *KB*

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
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 844 597	22 844 597
Ingående avskrivningar	-203 019	-191 583
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-11 436	-11 436
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 455	-203 019
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<hr/> -1 855 568	<hr/> -1 855 568
Utgående restvärde enligt plan	<hr/> 20 774 574	<hr/> 20 786 010

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
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 756 609	14 075 785
Ingående avskrivningar	-5 461 030	-4 693 283
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	70 798	56 504
-Avskrivningar	-947 624	-824 251
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 337 856	-5 461 030
Utgående restvärde enligt plan	<hr/> 8 418 753	<hr/> 8 614 755

g

ME HL RB

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.

g

Aut *ME* *42* *KB*

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Till årsstämman 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	<u>69 088 900</u>	<u>73 088 900</u>
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	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>89 088 900</u>	<u>93 088 900</u>

8

ME 42 KB

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>

3

ME HZ KB

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>

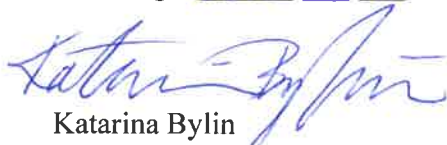
Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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 2018-02-27


Katarina Bylin
Ordförande


Alf Bohlin


Johan Norrby


Martin Äng


Ulf Löfgren


Birger Tellin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-07.


Marlene Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordanstigs Bostäder AB, org. nr 556410-7745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordanstigs Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordanstigs Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordanstigs Bostäder AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nordanstigs Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 7 mars 2018



Marlene Olsson

Auktoriserad revisor



KPMG

Nordanstigs Bostäder AB

Rapport avseende granskning av internkontroll och årsbokslutet för 2017

2018-03-01

Kontaktpersoner vid KPMG:

Marlene Olsson

Audit Manager

Tel: +46 60 64 50 28

marlene1.olsson@kpmg.se

Basis of information and restriction on circulation

Denna rapport är endast avsedd för ledningen och styrelsen och får inte refereras till, helt eller delvis, utan vårt skriftliga godkännande. KPMG kan inte hållas ansvarigt gentemot tredje part som en följd av innehållet i rapporten.

Bakgrund och syfte

Denna rapport syftar till att sammanfatta väsentliga iakttagelser från vår granskning av räkenskaper och förvaltning i Nordanstigs Bostäder AB (nedan "bolaget") avseende räkenskapsåret 2017.

Vår granskning är inriktad på att bedöma om redovisningen, med tillämpligt väsentlighetskriterium, ger en rättvisande bild av verksamheten för att vi skall kunna uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen. Rapporten är först och främst av avvikelsekaraktär, varför endast väsentliga områden tas upp. Rapporten gör därför inte anspråk på fullständighet.

Rapporten innehåller rekommendationer som kan bidra till en förbättrad kontrollmiljö och därmed reducera risken för förluster eller fel. Kvaliteten på kontrollmiljön är bolagets ansvar.

Iakttagelserna i denna rapport har diskuterats med företagsledningen och deras svar och kommentarer har inkluderats i rapporten där detta bedömts vara relevant.

Sundsvall 2018-03-01

Marlene Olsson

Auktoriserad revisor

Nordanstigs Bostäder AB

Sammanfattning

Intern kontroll

Vårt sammanfattande intryck är att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen håller en god kvalitet.

Årsbokslut 2017

Upprättat årsbokslut ger enligt vår uppfattning en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Resultat- och balansräkningen - kommentarer till utfallet

Nedan kommenteras specifika poster i revisionen.

Resultaträkningen

Omsättningen har ökat med 2,0 Mkr (2,2) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av ökade förvaltningsintäkter.

Med anledningen av omsättningsökningen ökar även bolagets driftskostnader med ca 1 mkr, 1,7%. Direkavkastningen har dock minskat något från 19,4 % till 18,9% vilket förklaras av ökade fastighetskostnader.

Bolagets räntekostnader har minskar från 3,0 Mkr till 2,9 Mkr. Minskningen förklaras främst av amorteringar.

Resultat- och balansräkningen - kommentarer till utfallet

Balansräkningen

Byggnader och Mark

Årets anskaffningar uppgår till 4,2 Mkr (4,1). Samtliga anskaffningarna avser aktiveringar av reparationer.

Inventarier, vektig och installationer

Under 2017 har investeringar skett i installationer samt fordon om 0,8 Mkr (2,1).

Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran för att utnyttja tidigare underskottsavdrag uppgår till 2,1 Mkr (2,5).

Bolaget har i sin analys av skattefordran gjort bedömningen att man kommer att kunna nyttja hela beloppet om 2,1 Mkr inom kommande fem år. Prognosen för de tre kommande åren bygger på en av styrelsen fastställd tre års plan samt en bedömning för år 4. Enligt tre årsplanen uppgår resultatet till ca 3,5 Mkr/år.

Tidigare års prognoser har mötts, dock mycket lägre utfall än förväntan i år och mycket försiktigare budget för kommande åren på grund av marknadssituationen. Balansposten kan anses väl underbyggd och vi gör ingen annan bedömning än bolaget. Bolaget bör dock löpande följa upp fordran för att försäkra sig om att den är rimligt värderad givet antaganden och aktuellt utfall.

Kund- och hyresfordringar

Bolagets kund- och hyresfordringar uppgår per sista december till 6 111 Tkr (4 752). Av detta utgör 922 Tkr (1 005) förfallna hyresfordringar varav 636 Tkr (561) reserverats som osäkra. Ingen reservering sker för hyresfordringar som uppstått under pågående räkenskapsår. Med hänsyn till detta skulle bolagets reservering kunna vara något för låg.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår till 89,1 Mkr (93,1). Lånen minskar med årets amortering om 4 Mkr. Inga nya lån har upptagits 2017.

Nordanstigs Bostäder AB

Sammanfattning av kvarstående fel

Inga väsentliga fel har noterats.



Tillämpade redovisningsprinciper och andra områden

Område	Sammanfattning av iakttagelser
Avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några avvikelser mot tillämpade redovisningsprinciper.
Väsentliga förändringar av redovisningsprinciper eller tillämpningen av redovisningsprinciper	Vi har inte noterat några förändringar i bolagets redovisningsprinciper.
Efterlevnad av skattelagstiftning och annan lagstiftning	Vi har inte noterat några brister i bolagets avgifts- och skattehantering.
Skadeståndskrav och tvister	Det har inte kommit till vår kännedom att några tvister eller ersättningsanspråk rests mot bolaget.
Utvärdering av ekonomifunktionen	Vår bedömning är att bolaget har en väl fungerande redovisningsfunktion och intern kontroll inom denna.
Rutin för fastställande av löner och andra ersättningar för ledande befattningshavare	VD:s ersättning godkänns av styrelsens ordförande. Ersättning till styrelsen beslutas på årsstämma. Vi har inte noterat några avsteg från bolagets rutin.
Efterlevnad av ägardirektiv	Vi har inte noterat några avsteg från kommunens ägardirektiv.
Problem i revisionen	Vi har haft god hjälp av bolaget i samband med planering och utförande av vår revision.

Nordanstigs Bostäder AB

Intern kontroll avseende finansiell rapportering - iakttagelser från granskningen

Inledning

Vi har under vår granskning inte gjort några nya iakttagelser avseende brister i intern kontroll avseende finansiell rapportering.

Internkontroll avseende finansiell rapportering - uppföljning av iakttagelser från föregående år

Kontroll	Beskrivning och risk	Uppföljning	Kommentarer från ledningen
Avstämningar	<p>Vi har tidigare år noterat att bolaget inte gör löpande avstämningar av anläggningsregister samt att bolaget inte atesterar utförd avstämningar.</p> <p>Risk finns för felaktiga avskrivningar, samt att eventuella felaktigheter inte uppmärksammas i tid.</p>	<p>Ingen avstämning av anläggningsregister sker löpande. Ingen attest av utförd avstämning sker.</p>	
Attest av manuella bokföringsordrar	<p>Vi har tidigare år noterat i våra stickprov att ingen attest skett av bolagets manuella bokföringsordrar.</p> <p>Via till exempel bokföringsorders sker därmed ej attesterade transaktioner som påverkar bolagets ställning och resultat.</p>	<p>Vi har noterat att attest av VD skett under 2017.</p>	
Behörigheter i system	<p>Vi har noterat att vida behörigheter finns för att upprätta manuella bokföringsordrar.</p> <p>Risk finns för att obehöriga personer genomför transaktioner som påverkar bolagets ställning och resultat.</p>	<p>Vi rekommendera att behörigheter ses över.</p>	

Till bolagsstämman i Nordanstigs Bostäder AB. Org. Nr 556410-7745.

Granskningsrapport för Nordanstigs Bostäder AB för år 2017.

Vi, av fullmäktige valda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet år 2017. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten drivs efter gällande bolagsordning, ägardirektiv samt efter de föreskrifter som gäller för verksamheten. Vårt ansvar är att granska verksamhet och internkontroll, samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges mål, samt de föreskrifter som gäller.

Styrande för granskningen är aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsordning, kommunens revisionsreglemente samt fastställda ägardirektiv.

Granskningen har utförts, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Sammantaget anser vi att bolagets verksamhet skötts, på ett ändamålsenligt och ur ekonomiskt synpunkt, tillfredsställande sätt. Vi bedömer också att bolaget tar miljöansvar och att bolagets internkontroll varit tillräcklig.

Vid föredragning av VD och dokument upprättade av yrkesrevisorer, har vi fått tydliga svar på våra frågor. Underhållet av bostäder och fastigheter för år 2017 omfattade 33 miljoner kronor. Inköp av fastigheter för ombyggnad till lägenheter och som efter reparationer, kan hyras ut till marknadsmässiga hyror pågår. I Harmånger nu 3st lägenheter Bergsjö 8st .o.s.v.

KPMG har avslutat en grundläggande granskning av Nordanstigs Bostäder AB. Och upprättat en revisionsrapport 2018 02 05.

Nordanstig den 1 mars 2018 Lekmannarevisorerna.


Lars-Erik Trapp.


Karl-Rune Lindberg