

Nordanstigs Bostäder Aktiefbolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 UL And J 25 w

tr

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 fastighetsskötsel 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 219 mkr.

Den milda och relativt snöfattiga hösten, har bidragit till att driftkostnaderna ligger på en förhållandevis låg nivå, vilket medgett att bolaget haft möjlighet att satsa mer resurser, på underhållsåtgärder vid fastigheterna.

Nedskrivning av en fastighet i Hassela har gjorts om 2 000 000 kr, då det bokförda värdet ej står i paritet till det marknadsmässiga värdet, som den genomförda avkastningsvärderingen visar, för den aktuella fastigheten.

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	90 176	89 984	97 109	108 466	106 257
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 726	3 175	1 334	2 809	5 051
Balansomslutning	tkr	192 110	166 103	157 684	154 278	159 986
Antal anställda	st	34	33	33	33	33
Soliditet	%	27,6	30,8	31,0	30,8	28,2
Avkastning på totalt kapital	%	2,2	3,5	2,8	3,8	5,1
Avkastning på eget kapital	%	3,3	6,2	2,7	5,9	11,2

KB 4/4 *[Signature]* 2020

th

Organisationsanslutning

Nordanstigs bostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastigo. Sveriges Allmännytta 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 slut 790 lägenheter, samt ca 8 621 kvm egna lokaler. En ny upplåning på 25 mkr, har gjorts under året, detta för att finansiera det aktuella EPC-projektet. En ny förhandlingsöverenskommelse har träffats med hyresgästföreningen, gällande hyresjustering från 2021-01-01, för bostäder och lokaler med förhandlingsklausul, utfallet blev en höjning med 1,2%.

Nyproduktion, större investeringar och ombyggnationer

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

Stora investerings- och underhållsåtgärder har genomförts, vid många av bolagets fastigheter, i samband med det sen tidigare beslutade EPC-projektet, vilket kommer att fortlöpa ytterligare under några år.

Byggnationen av plusshuset i Gnarp, har blivit något försenad, på grund av problem med markförhållandena, vid fastigheten. Enligt den reviderade tidsplanen, beräknas inflyttning till 2022-01-01.

Beslut har tagits att riva fastigheten vid Humlegårdsvägen 3 i Strömsbruk, varför den kallställts under hösten, i avvaktan på aktuell rivningsupphandling.

Samtliga fönster har bytts ut, samt påbörjande av arbetet med tilläggsisolering och ny fasadputs, vid fastigheten på Jordgubbsvägen 1 i Bergsjö.

Omläggning av yttertaket, har skett vid flera av bolagets fastigheter, under året.

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

8 nya lägenheter för trygghetsboende, vid Hagängsgården i Harmånger, färdigställdes under våren, samtliga med inflyttning från 2020-03-01.

Ytterligare klassrumsmoduler, har etablerats vid Lönnbergsskolan i Bergsjö.

VS-arbeten har genomförts i samband med anpassning och ombyggnation av Arthur Enbergsskolan i Hassela.

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

Hyresbortfall

Bortfall på grund av outhyrda objekt uppgår till 4.250 tkr (föregående år 2.227 tkr). Vid årets slut var antalet outhyrda bostäder 49 st (föregående år 41 st), detta motsvarar en vakansgrad på 6,2 %. Av det totala bortfallet på grund av outhyrda objekt, avser 1.019 tkr outhyrda lokaler (föregående år 537 tkr).

Hyresrabatter har under året uppgått till 484 tkr (föregående år 551 tkr).

KB 4/2 2021 JES W

tr

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Den framtida utvecklingen för bolaget, har mycket att göra med befolkningsutvecklingen i kommunen. Detta då andelen vakanta lägenheter ökar markant, när befolkningen och behovet av bostäder minskar, i kommunen. Det som får ses som en framtida risk, är kraftiga taxehöjningar, då det är svårt att kompensera sig, via hyreshöjningar, för dessa kostnadsökningar, eftersom hyresnivåerna då blir ohållbara, för den aktuella marknaden.

Förändring av eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Reserv- <u>fond</u>	Fritt eget <u>kapital</u>	Summa eget <u>kapital</u>
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
Årets resultat			1 981 679	1 981 679
Eget kapital 2020-12-31	500 000	100 000	52 465 050	53 065 050

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	50 483 371
Årets vinst	1 981 679
	<u>52 465 050</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	52 465 051
	<u>52 465 051</u>
	kronor

tn

KB UC Risk PSS W

Resultaträkning	Not	2020	2019
	2		
Hysesintäkter	3, 4	54 077 444	53 619 080
Övriga förvaltningsintäkter	5	36 099 071	36 365 265
		<u>90 176 515</u>	<u>89 984 345</u>
Fastighetskostnader	2		
Driftskostnader		-47 993 920	-47 946 751
Underhållskostnader		-21 903 007	-20 757 541
Administrationskostnader	4, 6, 7	-6 248 553	-6 117 771
Fastighetsskatt		-524 263	-455 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 395 454	-8 992 834
Övriga rörelsekostnader		-	-9 719
		<u>-86 065 197</u>	<u>-84 280 324</u>
Summa fastighetskostnader			
		-86 065 197	-84 280 324
Bruttoresultat		4 111 318	5 704 021
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	30 320	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 197	92 205
Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag	9	-195 928	-204 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 267 291	-2 415 999
		<u>-2 385 702</u>	<u>-2 528 722</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 385 702	-2 528 722
Resultat efter finansiella poster	10	1 725 616	3 175 299
Skatt på årets resultat	11, 12	256 063	-857 553
		<u>1 981 679</u>	<u>2 317 746</u>
Årets vinst			
		1 981 679	2 317 746

tn

KB UC Ark JES W

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	125 146 209	114 852 961
Mark och markanläggningar	14	19 766 174	19 766 174
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 984 546	8 963 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	22 428 494	1 428 340
		<u>176 325 423</u>	<u>145 010 908</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	70 000	240 820
Uppskjutna skattefordringar	12	2 137 598	1 881 535
		<u>2 207 598</u>	<u>2 122 355</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 533 021</u>	<u>147 133 263</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Förnödenheter och förråd		<u>208 713</u>	<u>201 313</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		206 344	383 089
Fordringar hos moderföretag		12 053 808	17 426 736
Övriga kortfristiga fordringar		85 281	68 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 022 942	890 855
		<u>13 368 375</u>	<u>18 768 800</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 577 088</u>	<u>18 970 113</u>
Summa tillgångar		<u>192 110 109</u>	<u>166 103 376</u>

tr

KB UC bit LSW

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	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	20	50 483 371	48 165 625
Årets vinst		1 981 679	2 317 746
		<u>52 465 050</u>	<u>50 483 371</u>
Summa eget kapital		<u>53 065 050</u>	<u>51 083 371</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21 22	116 013 900	96 213 900
Summa långfristiga skulder		<u>116 013 900</u>	<u>96 213 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	4 500 000	4 000 000
Leverantörsskulder		7 847 232	5 494 562
Skulder till koncernföretag		1 798 050	400 432
Aktuella skatteskulder		230 184	161 237
Övriga skulder		546 859	1 067 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 108 834	7 682 334
Summa kortfristiga skulder		<u>23 031 159</u>	<u>18 806 105</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>192 110 109</u>	<u>166 103 376</u>

tm

KB UC Erik J&S W

Kassaflödesanalys	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		4 111 318	5 704 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	24	9 305 321	8 396 853
Erhållen ränta		47 197	92 205
Erlagd ränta		-2 463 219	-2 620 927
		<u>11 000 617</u>	<u>11 572 152</u>
Ökning/minskning varulager		-7 400	63 275
Ökning/minskning kundfordringar		176 745	41 563
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		5 223 680	-6 223 603
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 352 670	-4 129 316
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 372 384	-185 400
		<u>20 118 696</u>	<u>1 138 671</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 837 336	-13 896 469
Sålda materiella anläggningstillgångar		217 500	929 500
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		201 140	1 328 298
		<u>-40 418 696</u>	<u>-11 638 671</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	21	25 000 000	15 000 000
Amortering av skuld		-4 700 000	-4 500 000
		<u>20 300 000</u>	<u>10 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
		-	-
Likvida medel vid årets slut		0	0

fn

KB 2/2 Park J 5 v

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, uträngeras 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 UC Erik PLS W

tr

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.

fr

KIB 4/2 Per Jes W

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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. Bolaget har medel på koncernkonto hos kommunens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som Ökning/Minskning övriga kortfristiga fordringar i kassaflödesanalysen. Inga andra likvida medel än ovan nämnda koncernkonto förekommer.

fm

KB LL Axel JSS v

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).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Transaktioner med närstående

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	13	21
Försäljning	(%)	35	42

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om
- löner mm till styrelse och VD

fr

KB ULL PÅK JES W

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
I hyresintäker ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	53 257 181	52 547 352
Övriga ersättningar	820 263	1 071 728
Summa	<u>54 077 444</u>	<u>53 619 080</u>

Not 4 Operationella leasingavtal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	195 756	189 011
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	184 877	96 734
	<u>380 633</u>	<u>285 745</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 618 268	430 175

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	17 650 467	18 880 040
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4 471 729	4 697 959
Förfaller till betalning senare än fem år	80 124	128 322
	<u>22 202 320</u>	<u>23 706 321</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	57 990 996	55 942 222

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.

tn

KB 4/2 2021 JES w

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	35 154 999	34 700 302
Övriga intäkter	944 072	1 664 963
Summa	<u>36 099 071</u>	<u>36 365 265</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	42 000	84 400
Övriga tjänster	-	176 000
Summa	<u>42 000</u>	<u>260 400</u>
<u>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</u>		
Revisionsuppdraget	35 000	-
Summa	<u>35 000</u>	-

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	28	27
Totalt	<u>34</u>	<u>33</u>

fn

KB 42 Ark JS W

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	902 488	872 244
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 182 410	11 715 350
	<u>13 084 898</u>	<u>12 587 594</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 776 321	4 288 394
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 011 259	1 011 174
Pensionskostnader för övriga anställda	460 167	452 551
	<u>18 332 645</u>	<u>18 339 713</u>
Totalt		

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 6 månadslöner.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

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

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	30 320	-
	<u>30 320</u>	<u>0</u>
Summa		

fn

KB UC Mik Jesu

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Borgensprovision	195 928	204 928
Summa	<u>195 928</u>	<u>204 928</u>

Not 10 Resultat per rörelsegren

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	54 871 515	55 124 108
Omkostnader	-53 987 227	-52 660 231
Resultat	<u>884 288</u>	<u>2 463 877</u>
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	24 462 356	22 882 494
Omkostnader	-24 236 356	-22 664 019
Resultat	<u>226 000</u>	<u>218 475</u>
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	10 842 644	11 977 743
Omkostnader	-10 227 316	-11 484 796
Resultat	<u>615 328</u>	<u>492 947</u>
Summa resultat efter finansiella poster	<u>1 725 616</u>	<u>3 175 299</u>

fn

KB 12 Ark S 5 w

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	256 063	-857 553
Skatt på årets resultat	<u>256 063</u>	<u>-857 553</u>
Redovisat resultat före skatt	1 725 616	3 175 299
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4%	-369 282	-679 514
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-412 443	-626
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	52 748	-
Skatteeffekt avseende ej bokförd skattefordran	985 040	-177 413
Redovisad skattekostnad	<u>256 063</u>	<u>-857 553</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<p>Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av</p> <p>uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år</p> <p>uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott</p>	<p>1 387 598</p> <p>750 000</p> <p><u>2 137 598</u></p>	<p>1 131 535</p> <p>750 000</p> <p><u>1 881 535</u></p>

fr

KB 42 Ark Per v

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	254 564 147	248 194 539
Inköp	18 565 538	10 976 961
Försäljningar och utrangeringar	-	-4 607 353
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 129 685	254 564 147
Ingående avskrivningar	-96 578 010	-91 808 634
Försäljningar och utrangeringar	-	737 175
Årets avskrivningar	-6 272 290	-5 506 551
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 850 300	-96 578 010
Ingående nedskrivningar	-43 133 176	-44 645 056
Försäljningar och utrangeringar	-	3 870 178
Årets nedskrivningar	-2 000 000	-2 358 298
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 133 176	-43 133 176
Utgående restvärde enligt plan	<u>125 146 209</u>	<u>114 852 961</u>

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 219 mkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

fr

KB 44 Ark J 25 w

Not 14 Mark och markanläggningar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	21 681 306	21 365 306
Årets förändringar		
-Inköp	-	496 000
-Försäljningar och utrangeringar	-	-180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 681 306</u>	<u>21 681 306</u>
Ingående avskrivningar	-59 564	-58 821
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-	-743
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-59 564</u>	<u>-59 564</u>
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-1 855 568</u>	<u>-1 855 568</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 766 174</u>	<u>19 766 174</u>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 452 561	15 205 320
-Inköp	1 271 644	995 168
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-159 035	-747 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 565 170</u>	<u>15 452 561</u>
Ingående avskrivningar	-6 489 128	-5 956 293
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	31 668	594 407
-Avskrivningar	-1 123 164	-1 127 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 580 624</u>	<u>-6 489 128</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 984 546</u>	<u>8 963 433</u>

tn

KB 44 Bäck L... w

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 428 340	-
Under året nedlagda kostnader	21 000 154	1 428 340
Utgående nedlagda kostnader	<u>22 428 494</u>	<u>1 428 340</u>

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	240 820	240 820
Årets förändringar		
-Avgående värdepapper	-170 820	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 000</u>	<u>240 820</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>70 000</u>	<u>240 820</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga poster	1 022 942	890 855
	<u>1 022 942</u>	<u>890 855</u>

Not 19 Aktiekapital

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

tn

KB 44 PAX JES W

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	50 483 371	48 165 625
Årets vinst	1 981 679	2 317 746
	<u>52 465 050</u>	<u>50 483 371</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	52 465 050	50 483 371
	<u>52 465 050</u>	<u>50 483 371</u>

Not 21 Upplåning

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	98 013 900	80 213 900
Summa	<u>98 013 900</u>	<u>80 213 900</u>

Not 22 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	116 013 900	96 213 900
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 500 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>120 513 900</u>	<u>100 213 900</u>

72

KB 44 Ark J 25 W

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	53 736	55 201
Upplupna löner	228 000	158 500
Upplupna semesterlöner	2 041 492	1 902 703
Upplupna sociala avgifter	713 074	647 600
Förskottsbetalda hyror	3 950 930	4 208 576
Övriga poster	1 121 602	709 754
Summa	<u>8 108 834</u>	<u>7 682 334</u>

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	9 395 454	8 992 834
Utrangering materiella anläggningstillgångar	-	9 719
Övriga poster	-90 133	-605 700
Summa justeringar	<u>9 305 321</u>	<u>8 396 853</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Borgensförbindelse	260 301	254 100
Summa eventalförpliktelser	<u>260 301</u>	<u>254 100</u>

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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

fr

K.B. 44 Arkiv JES w

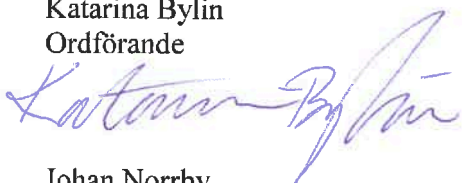
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets verksamhet har inte påverkats av den under året rådande pandemin och vi ser inte heller att verksamheten kommer att påverkas under kommande år.

I början av 2021 avgick bolagets VD och en tillförordnad tjänst tillsattes alltmedan rekrytering pågår.

Harmånger 2021-04-13

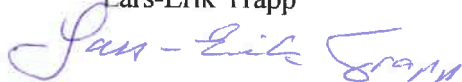
Katarina Bylin
Ordförande



Johan Norrby



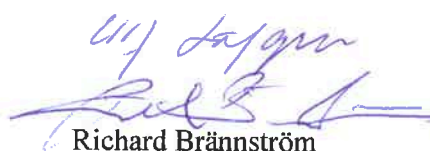
Lars-Erik Trapp



Per-Åke Kardell



Ulf Löfgren



Richard Brännström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nordanstigs Bostäder AB.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordanstigs Bostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordanstigs Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tomas Rahm
Auktoriserad revisor