

Nordmalingshus

Kommunägt - Allmännyttigt

ÅRSREDOVISNING 2021

Fastställelseintyg:

Undertecknad VD i Nordmalingshus AB intygar att Resultaträkningen och Balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2022.04.14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur underskott -1 626 kr ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nordmaling 2022-06-14

Ort och datum



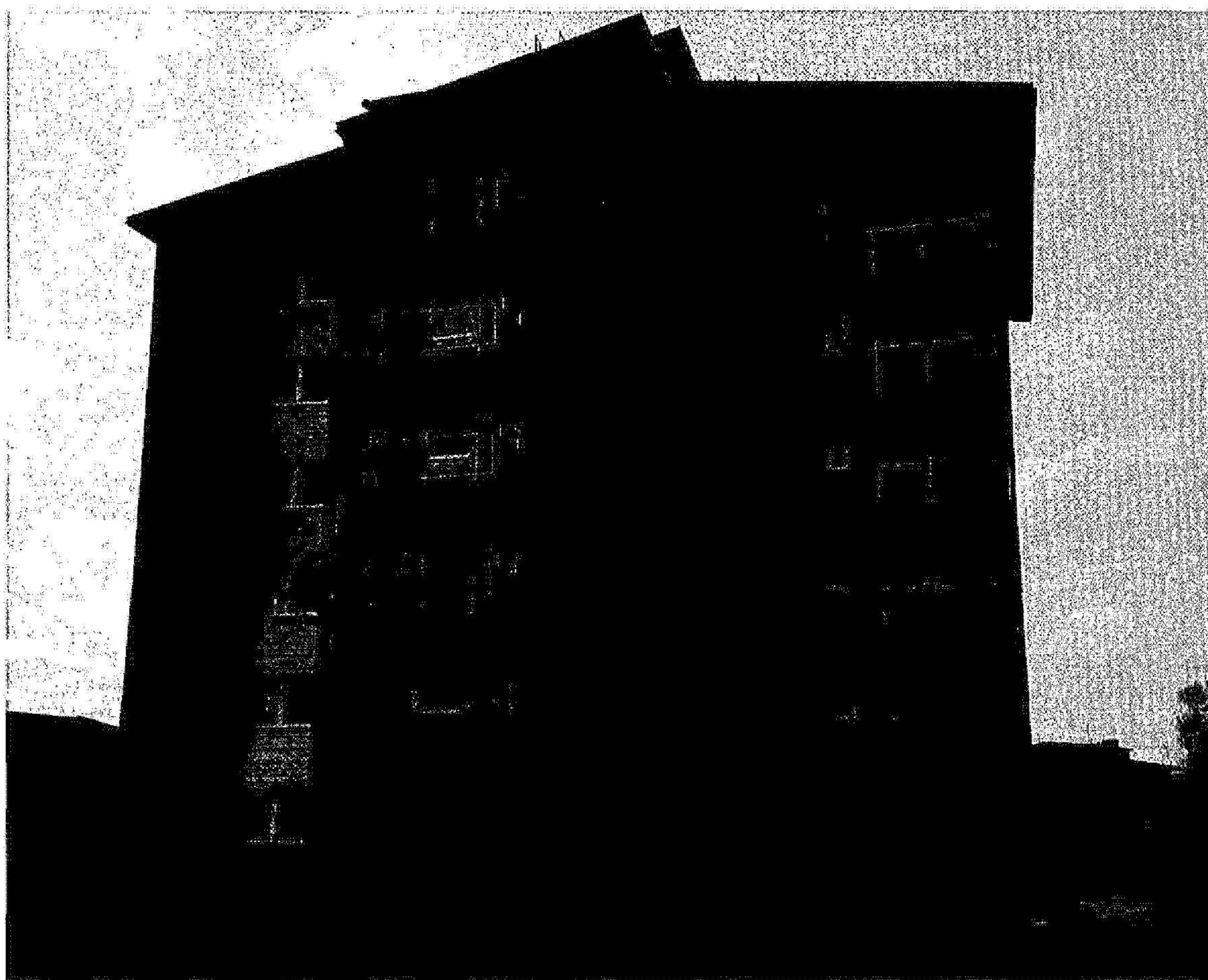
Underskrift

VD Lars Jonsson
Namnförtydligande

Nordmalingshus

Kommunägt - Allmännyttigt

ÅRSREDOVISNING 2021



Kungsvägen 57 B

Innehållsförteckning	1
VD har ordet...	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	13
Revisionsberättelse	20
Fastighetsförteckning	22
Fastighetssammanställning	23

VD HAR ORDET 2021

Nordmalingshus AB:s utveckling under 2021 har varit god. Bostadsmarknaden har varit stabil under året i Nordmaling centrum. Vakansgraden under året har varit låg. Efterfrågan på lägenheter är bra och fortsatt svag i Hörnsjö.

Bolaget tog ett beslut i början av året att stoppa allt planerat underhåll i lägenheterna där hyresgäster varit boende på grund av covid19. I augusti månad så lättade vi på restriktionerna för arbeten hos hyresgästerna när smittan gick ner. Då smittspridningen ökade gick vi tillbaka på tidigare antaget besluta att inte utföra underhållsarbeten hos hyresgästerna där det fanns boende. Den åtgärden kommer att pågå in i 2022.

Under året har bolaget gjort större planerade underhållsåtgärder i lägenheter på Bagargatan 1A-B, Skolgatan 51A-B, Skolgatan 65C och Kungsvägen 51A. Underhåll av Tvättstugor på Bagargatan 1A-B och Skolgatan 51A-B där nya tvättmaskiner och torktumlare installerats. En budget för 2021 som beslutades var balanserad till ett noll resultat. Bolaget redovisat ett negativt resultat efter skatt för 2021

En försäljning av fastigheten i Norrfors Parkvägen 3C-D. Norrfors 2:13 utfördes i februari 2021, Bolaget har nu sålt bort alla fastigheter i Norrfors.

Den nya fastigheten på Kungsvägen 57 B har under året varit uthyrd, det ser vi som mycket positivt.

Nordmalingshus AB har under året upphandlat en ny leverantör, Nymålat i Skellefteå AB av måleritjänster för åren 2022 och till och med 2024 med en förlängningsoption.

Årets resultat visar efter bokslutsdispositioner och skatt ett underskott på -1 626 kronor.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelse och samtliga medarbetare för ett gott samarbete och goda arbetsinsatser.

Lars Jonsson
VD Nordmalingshus AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nordmalingshus AB, org. nr 556038-3951, avger följande förvaltningsberättelse över verksamheten under år 2021.

Styrelse

vald av kommunfullmäktige

Ledamöter

Inger Sellgren, ordf.	(c)
Kent Fällström, vice ordf.	(s)
Matz Johansson	(c)
Malte Andersson	(m)
Anders Magnusson	(s)

Suppleanter

Ingemar Sandström	(c)
Sören Hansson	(s)
Börje Nilsson	(kd)
Ulf Johansson	(c)
Anders Olsson	(s)

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 26 maj 2021.

Revisorer

Ernst & Young AB.

Huvudansvarig revisor

Joakim Åström (auktoriserad revisor).

Lekmannarevisor

Hardy Eriksson (s)
Nils Göran Nilsson (m)

Verkställande direktörer

Lars Jonsson

Anställda och köp av tjänster

Alla fastighetstjänster som fastighetsskötare, lokalvårdare och trapphusstädning köps. Avtal har tecknats om tjänsteköpsens omfattning samt ersättnings storlek.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttas Medlemskap i arbetsgivareorganisationen Fastigo har beviljats under 2019. Är även medlem i Husbyggnadsvarors (HBV) förening.

Ägare och om bolagets verksamhet

Nordmalingshus AB ägs till 100 % av Nordmalings kommun.

Det övergripande syftet med ett allmännyttigt bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Den 1 januari 2011 kom en ny lag som innebär att bostadsbolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Affärsmässiga principer innebär att bolaget alltid ska utgå ifrån vad som är långsiktigt bäst för bolaget och agera som seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom de regler och normer som gäller.

Principerna innebär också att kommunen inte ger bolaget några särskilda fördelar som gynnar bolaget gentemot privata fastighetsägare och att man har ekonomierna åtskilda. Syftet med det är att förhindra snedvriden konkurrens.

Kommunen ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsföretag utifrån deras marknadssituation och förutsättningar.

Vid kommunal borgen ska avgift tas ut så kapitalkostnaden blir marknadsmässig för bostadsbolaget vilket också gjorts med 166 636 kr, en kommunal borgensavgift på 0,2 %.

Kommunen får normalt inte skjuta till bolaget medel för att täcka underskott i verksamheten samt inte kräva av bostadsbolaget att de vidtar åtgärder som inte är lönsamma för bolaget.

Ansvar för bostadsförsörjningen kan aldrig övergå från kommunen till bostadsbolaget.

Ägardirektiv

Nordmalings kommun har i ägardirektiven angett vissa ekonomiska mål:

Nya gällande ägardirektiv beslutades i kommunfullmäktige den 1 oktober 2012.

Ett extra ägardirektiv fastslogs av kommunfullmäktige den 23 juni 2015, § 62 där

Nordmalings kommun uppdrar till det helägda bostadsbolaget Nordmalingshus AB att bygga lägenheter.

Projektprocessen påbörjades under hösten 2015. Bolaget skall minst bygga 25 lägenheter. Lägenheterna kan vara trygghetsboende. Den 15 januari 2019 stod 30 st. lägenheter klara för inflyttning, målet har uppnåtts.

Soliditet

Enligt det nya ägardirektivkravet ska den långsiktiga soliditeten vara minst 20 % under en tioårsperiod beräknat på balansomslutningen.

Soliditeten ligger på 27,0 %.

Målet har uppfyllts enligt nya ägardirektiven.

Amortering

Bolaget ska årligen amortera minst motsvarande avskrivningskostnaderna nyinvesteringarna exkluderade.

Under 2021 gjorde bolaget en amortering (4 800 000 kr) av lånen så över tiden uppfylls amorteringarna enligt ägardirektiven.

Avkastning

Enligt de nya ägardirektiven är 3,5 % i direktavkastning i relation till utgående års bokföda värde på fastigheterna.

Bolagets direktavkastning beräknat enligt nya ägardirektiven är 7,6 %.

Målet har uppnåtts enligt de nya ägardirektiven.

Ekonomi

Hyror

Överenskommelsen med hyresgästföreningen under maj-juni, innebar en höjning av grundhyrorna med 1,68 % från 1 juli 2021 till den 31 mars 2022.

Hyrorna höjdes på alla lägenheterna i fastighetsbeståndet.

Hyresgäster som använder sig av befintligt bredbandsnät betalar 25 kr per lägenhet extra varje månad.

Den genomsnittliga hyresnivån för lägenheter/gruppboendelägenheter ligger på 993 kr/m².

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2021 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enligt

specifikation

på sidan 21.

Bostadslägenheter	343 st
-------------------	--------

Varav i gruppbestäder	28 st
-----------------------	-------

Lokaler	7 st
---------	------

Garage	5 st
--------	------

Skärmtak/bilplatser	79/177 st
---------------------	-----------

Totalyta lägenheter och lokaler: 23 730 m².

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt (lgh) uppgick vid årets slut till 1 094 855 (1 119 446) kr eller ca 4,5 (4,6) % av de totala lägenhetshyresintäkterna.

Lokalhyresbortfallet för de outhyrda lokalerna uppgick vid årets slut till 75 595 (421 101) kr 35,0 (64,0) %.

Minskningen av hyresbortfallet lägenheter beror till stor del på att utanför centralorten har uthyrningen ökat men är fortfarande mycket svag på vissa orter.

Centralorten har haft en mycket låg vakansgrad under hela året.

Finansiering

Totala låneskulden uppgår till 81,7 (85,5) mkr med en genomsnittsränta på 0,4 (0,4) %.

Räntorna fördelas på 41/59 % mellan de fasta och rörliga lånen.

Kommuninvest är Nordmalingshus AB kreditgivare.

Byggnadsverksamhet

Gjorda större underhållsåtgärder är följande: Reparationer av tvättstugor på Skolgatan 51A-B och Bagargatan 1A-B.

Fastighetsförvaltning

Underhållskostnader

Kostnaderna för det periodiska underhållet uppgick under året till 4 959 595 (5 886 164) kr. Löpande underhållskostnader under året var 232 071 (407 727) kr.

I fastighetsbeståndet lgh utgörs energiförsörjningen av:

Fjärrvärme	81,3 %
Jordvärmepump	8,0 %
El	10,7 %

Försäkringar

Bolagets fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

Uppvärmningskostnader

Uppvärmningskostnaderna har ökat totalt med 11,8 (-9,0) % under året. Kostnaderna för uppvärmning av bolagets fastighetsbestånd har under verksamhetsåret uppgått till 3 697 837 (3 306 510) kr, vilket motsvarar 155,83 kr/m², (136,19) kr/m² bränsle debiteringsyta.

Vatten/Avloppskostnader

Den totala kostnaden för vatten och avlopp i bolagets fastighetsbestånd har uppgått under året till 980 784 (961 262) kr motsvarande 41,33 (39,59) kr/m² vägd yta. Kostnaden för V/A-förbrukningen totalt har ökat med 4,4 % (10,9) % under året.

Sopkostnader

Kostnaden för sophämtning uppgick under året till 616 009 (558 752) kr. Kostnaden för sopor har ökat med 10,2 % (-12,5) % under året.

I sophämningskostnaden ingår även kostnaden för returpapper, städning lägenhetsförråden och källarna i hyreshusen samt wellpappers hanteringen.

Elförbrukning

Totalkostnaden för elförbrukningen har uppgått till 1 212 628 (990 983) kr, motsvarande 51,10 (40,82) kr/m² eldebiterad yta. Den totala elförbrukningen/kostnaden har ökat med 25,18% (1,47) %.

Marknad

Bostadsmarknaden har förbättrats under året främst på centralorten. Behovet av bostäder till äldre, typ lägenheter på fastigheten Kullen har ökat under året.

Vid årsskiftet 2021/22 var 4 lägenheter (1,0 %) outhyrda jämfört med 6 lägenheter (1,6 %) vid årsskiftet 2020/21.

Efterfrågan ökar något på större lägenheter och billiga lägenheter eftersöks främst av unga och äldre med svag ekonomi.

Marknaden är fortfarande mycket svag utanför tätorten.

Outhyrda lägenheter per den 31 december uppgick till 4 (6) st. och fördelades enligt:

Nordmaling	0st	(2)
Rundvik	4st	(4)
Hörnsjö	0st	(0)
Nyåker	0st	(0)

Antalet omflyttningar under året, 75 (81) st.

Framtida utveckling

Befolkningsökningen föregående år 2020 så var det en minskning med 35 personer. Under 2021 minskade befolkningen med 8 personer till 7 100 st. innevånare vid årets slut i kommunen.

Detta har visat att efterfrågan på lägenheter varit stabil under året på centralorten.

Det finns i dagsläget en bostadskö för centralorten på alla lägenhetsstorlekar samt lägenheter, typ trygghetsboenden eller anpassade för äldre där kraven är markplan/hiss/nära centrum.

Efterfrågan på våra lägenheter på andra orter byarna har försvagats under året, men riskerar att försvagas ytterligare när befolkningsutvecklingen i vissa byar fortsätter att vara negativ.

Skutans lediga lokalers framtid har beslut tagits för att ta fram ett förslag till ombyggnad till lägenheter.

Ekonomiska nyckeltal, en femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet ¹⁾	28,0 %	27,0 %	26 %	24,3 %	26,9 %
Direktavkastning på totalt Kapital ²⁾	0,2 %	0,6 %	0,9 %	1,1 %	0,5 %
Kassalikviditet ³⁾	125,2 %	147,3 %	143,7 %	117,2 %	88,0 %
Nettoränta fastighetslån ⁴⁾	0,59 %	0,64 %	0,84 %	0,70 %	1,08 %
Räntetäckningsgrad ⁵⁾	52,9 %	144,0 %	153,4 %	229,6 %	80,5 %
Direktavkastning eget kapital ⁶⁾ (enl. gamla ägardirektiv)	-0,94 %	0,73 %	1,15 %	2,51 %	-0,65 %
Direktavkastning eget kapital ⁷⁾ (enl. nya ägardirektiven)	7,1 %	7,6 %	7,2 %	5,3 %	5,5 %

Förklaring till ekonomiska nyckeltal:

- 1) Eget kapital + 0,72 * obeskattade reserver/balansomslutning.
- 2) Förvaltningsnetto - avskrivningar/totalt kapital.
- 3) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder
- 4) Räntekostnader - räntebidrag/långfristiga skulder + kortfristig del av långfristiga skulder.
- 5) Resultat före finansiella kostnader/räntekostnaderna.
- 6) Förvaltningsnetto + räntebidrag - räntekostnader - avskrivningar/eget kapital.
- 7) Bolagets driftnetto i relation till fastigheterna bokförda värde vid årets utgång.

Resultatdisposition

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2021 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat och balansräkningar, se sidan 8 och framåt.

Förslag till disposition av resultat

Balanserat resultat	21 744 353
Årets resultat	-1 626
Summa fritt eget kapital	21 742 727

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat och balanserat resultat 21 742 727 kr överförs i ny räkning.

		(kr)	(kr)
RESULTATRÄKNING	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	23 620 430	23 823 925
Övr. rörelseintäkter	3	307 430	471 593
Summa Intäkter		23 927 499	24 295 518
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-17 997 334	-17 174 553
Personalkostnader	5	-1 397 650	-1 849 056
Avskrivningar och nedskrivningar och åter- föreningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 369 387	-4 474 287
Summa rörelsens kostnader		-23 764 371	-23 497 896
Rörelseresultat		251 404	797 622
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 155	12 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-484 741	-563 062
Summa resultat från finansiella investeringar		-479 586	-550 101
Resultat efter finansiella poster		-316 458	247 521
Bokslutsdispositioner	8	580 000	89 000
Årets skatt	14	-265 168	-60 781
Årets resultat		-1 626	275 740

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 211231	(kr) 201231
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Förvaltningsfastigheter		103 858 663	107 341 858
Pågående nyanläggning	7	103 690	-
Mark		5 562 736	5 636 422
Markanläggningar		218 547	256 863
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		109 743 635	113 235 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		10 000	10 000
Uppskjuten skattefordran		1 041 642	1 215 718
Summa anläggningstillgångar		110 795 277	114 460 861
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		86 937	-
Fordran Nordmalings kommun	15	12 541 528	12 729 222
Övriga kortfristiga fordringar		803 024	848 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 382	67 717
Kassa & bank		12 379	12 379
Summa omsättningstillgångar		13 707 250	13 657 984
Summa tillgångar		124 502 528	128 118 845

BALANSRÄKNING	Not	211231	201231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 001 000	2 001 000
Uppskrivningsfond		4 201 324	4 269 449
Reservfond		5 886 449	5 886 449
Summa bundet eget kapital		12 088 773	12 156 898
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		12 745 353	12 401 488
Överkursfond		8 999 000	8 999 000
Årets resultat		-1 626	275 740
Summa fritt eget kapital		21 742 727	21 676 228
Summa eget kapital		33 831 499	33 833 125
Obeskattade reserver	10	638 000	1 218 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 221 043	1 129 951
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		77 868 000	82 668 000
Skuld till Nordmalings kommun		-	-
Summa långfristiga skulder		79 727 043	85 015 951

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 211231	(kr) 201231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 891 123	3 098 316
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	12	3 904 892	4 055 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 147 971	2 116 403
Summa kortfristiga skulder		10 943 986	9 269 769
Summa eget kapital och skulder		124 502 528	128 118 845

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET
KAPITAL**

	Aktie kapital	Reserv fond	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	2 001 000	5 886 449	4 337 574	21 332 363	33 557 385
Årets resultat				275 740	275 740
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:					
Avskrivning uppskrivning			-85 800	85 800	0
Skatteeffekt av avskrivning			17 675	-17 675	0
Summa värdeförändringar	0	0	-68 125	68 125	0
Transaktioner med ägare:					
Nyemission					
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0	0
Utgående balans 2020-12-31	2 001 000	5 886 449	4 269 449	21 676 228	33 833 125
	Aktie kapital	Reserv fond	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	2 001 000	5 886 449	4 269 449	21 676 228	33 833 125
Årets resultat				-1 626	-1 626
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:					
Avskrivning uppskrivning			-85 800	85 800	0
Skatteeffekt av avskrivning			17 675	-17 675	0
Summa värdeförändringar	0	0	-68 125	68 125	0
Transaktioner med ägare:					
Nyemission					
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0	0
Utgående balans 2020-12-31	2 001 000	5 886 449	4 201 324	21 742 727	33 831 499

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

Intäkter:

Redovisas i den period uthyrningen avser och erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Hysesavtal – leasegivare

Nordmalingshus AB är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som hyrs ut. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara hyresavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt	2021	2020
Inom ett år	5 075 509	4 991 649
Senare än ett men inom fem år	374 970	334 098
Senare än fem år	0	0
Summa	5 450 479	5 325 747

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	Stomme och grund	100 år
	Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
	Värme, Sanitet (VS)	50 år
	El	40 år
	Inre ytskikt och vitvaror	15 år
	Fasad	50 år
	Fönster	50 år
	Köksinredning	30 år
	Yttertak	40 år
	Ventilation	25 år
	Golv	15 år
	Målning In/utvändigt	12 år
	Övrigt	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde och livslängd högst tre år redovisas som en kostnad.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Vid beräkning av nyttjandevärden diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde. För att beräkna de framtida kassaflödena använder företaget använt en budgetmall och prognoser för de kommande fem åren.

Om värdet på en anläggningstillgång fastställts till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till bokförda värdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Återföringen av nedskrivningen får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställas om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Ersättning till anställda

Ersättning i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner och inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Händelser efter balansdagen

Händelser som indikerar förhållanden som uppstått efter balansdagen ska inte beaktas i balansräkningen och resultaträkningen. Upplysning ska lämnas om varje slag av väsentlig händelse som inte beaktas. Upplysningen ska omfatta en beskrivning av händelsens karaktär och en uppskattning av dess finansiella effekt. Kan den finansiella effekten inte uppskattas ska uppgift lämnas om detta.

Ingen väsentlig händelse har uppstått efter balansdagen som behöver lämnas i årsredovisningen.

Not 2 Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	24 083 170	24 201 606
Lokaler	215 309	661 588
Garage, p-platser	672 093	700 406
Summa	24 970 572	25 563 600
Avgår:		
Hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-1 094 855	-1 119 446
Lokaler	-75 595	-421 101
Garage, p-platser	-278 940	-296 792
Summa outhyrt	-1 449 390	-1 837 339
Hyresrabatter	-16 763	-17 784
Övriga hyresrelaterade intäkter	114 864	88 468
Återvunna hyresförluster	786	26 961
Summa hyresintäkter	23 620 069	23 823 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Återbäring HBV	13 060	31 993
Vinst avyttring byggnader/mark.	151 314	327 088
Övriga intäkter	143 056	112 512
Erhållna bidrag	-	-
Summa	307 430	471 593

Not 4 Externa kostnader	2021	2020
Materialinköp	-4 521 642	-3 472 719
Tjänster	-4 108 294	-4 788 378
Tjänsteköp av fastighetsskötsel och lokalvård av kommunen	-1 248 074	-1 804 749
Taxebundna kostnader	-2 667 859	-2 482 563
Uppvärmning	-3 697 837	-3 306 510
Fastighetsskatt	-302 056	-315 503
Övriga externa kostnader	-1 451 572	-1 004 131
Summa	-17 997 334	-17 174 553

Not 5 Personal	2021	2020
Antalet anställda uppgår till:		
Kvinnor	1	-
Män	2	3
Totalt för bolaget	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	-102 818	-121 283
VD lön	-679 570	-639 559
Pensionskostnader	-38 000	-35 762
Sociala avgifter styrelsen och VD	-204 760	-158 460
Summa	-922 330	-833 781

Övrig personal

Lön: Adm. personal och kollektivanställda och andra ersättningar	-333 132	-834 696
Sociala avgifter	-100 375	-206 807
Pensionskostnader	-18 628	-46 674
Summa	- 452 135	-1 088 177
Övriga personalkostnader	23 185	72 902
Summa	23 185	72 902
Personalkostnader totalt	1 397 650	1 849 056

Styrelsens könsfördelning	2021			2020		
Antal balansdagen	varav män	kvinnor		Antal balansdagen	varav män	kvinnor
Styrelseledamöter 5 st	80 %	20 %		5 st	80 %	20 %

Not 6	Byggnader, mark och markanläggningar	2021	2020
-------	--------------------------------------	------	------

Förvaltningsfastigheter

Ingående anskaffningsvärde	212 705 779	218 617 893
Årets förändringar		
Pågående om/tillbyggnationer	-	-
Omklassificerat från pågående nyanläggning	-	-
Erhållet bidrag	-	-
Årets investeringar	847 875	-
Försäljning/utrangeringar fastigheter	-1 515 839	-5 912 114
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	212 037 815	212 705 779
Ingående avskrivningar	-78 587 163	-79 730 386
Årets förändringar		
Försäljning/utrangeringar fastigheter	1 515 839	5 498 818
Korrigerig avskrivningar	-	-
Avskrivningar	-4 245 271	-4 355 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 316 595	-78 587 163
Ingående nedskrivningar	-32 261 957	-32 261 957
Årets förändringar		
Nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 261 957	-32 261 957
Ingående uppskrivningar	5 485 200	5 571 000
Årets förändring		
Uppskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-	-
Avskrivning uppskrivning	-85 800	-85 800
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 399 400	5 485 200
Utgående restvärde enligt plan	103 858 663	107 341 859

Upplysning om verkligt värde utelämnas då värdet inte bedöms kunna mätas på ett tillförlitligt sätt, och uppgifterna inte kan tas fram utan oskäligen kostnad

Mark

Ingående anskaffningsvärde	5 636 422	5 696 038
Årets förändringar/försäljning	-73 686	-59 616
Utgående anskaffningsvärde	5 562 736	5 636 422

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	746 424	657 831
Utgående anskaffningsvärde	746 424	657 831
Ingående avskrivningar	-489 561	-368 075
Årets avskrivningar	-38 316	-32 892
Utgående avskrivningar	-527 877	-400 967
Restvärde	218 547	256 864

Not 7	Pågående nyanläggning	2021	2020
-------	-----------------------	------	------

Ing. balans	-	-
Tillkommande utgifter	103 690	-
Aktiverat under året	-	-
Utg. Balans	103 690	-

Not 8	Bokslutsdispositioner	2021	2020
-------	-----------------------	------	------

Avsättning periodiseringsfond -20	-	-90 000
Återföring del av periodiseringsfond -20	-	179 000
Återföring periodiseringsfond -21	580 000	-
Summa periodiseringsfond	580 000	89 000

Not 9	Inventarier	2021	2020
-------	-------------	------	------

Ingående anskaffningsvärde	421 110	421 110
Årets förändring	-	-
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	421 110	421 110
Ingående avskrivningar	421 110	421 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 110	-421 110
Utgående restvärde enligt plan	-	-

Not10	Obeskattade reserver	2021	2020
-------	----------------------	------	------

Avsättning periodiseringsfond -15	-	580 000
Avsättning periodiseringsfond -16	176 000	176 000
Avsättning periodiseringsfond -17	94 000	94 000
Avsättning periodiseringsfond -18	258 000	258 000
Avsättning periodiseringsfond -19	20 000	20 000
Avsättning periodiseringsfond -20	90 000	90 000
Summa periodiseringsfond	638 000	1 218 000

Not 11	Redovisning på långfristiga skulder när lånen ska omförhandlas
--------	--

Omförhandlas enligt följande:	Löpande Stibo	Mellan 1-5 år	Efter 5 år
Kommuninvest	64 918 000	-	-
Kommuninvest		10 000 000 (2022)	-
Kommuninvest		6 800 000 (2024)	-
Summa	64 918 000	16 800 000	-

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2021	2020
------------------------------------	------	------

Kortfristig del av långfristiga lån	3 850 000	3 850 000
Personalkällskatt	24 306	45 506
Avräkningskonto kommunen	-	-
Sociala avgifter	26 186	36 442
Övriga kortfristiga skulder	4 400	123 102
Summa	3 904 892	4 055 050

Not 13 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2021	2020
---	------	------

Uppl. lagstadgade soc. Avgifter	31 210	59 486
Uppl. Semesterlöner	92 333	145 471
Uppl. Utgiftsräntor	65 896	36 867
Förutbetalda hyror	1 607 382	1 577 431
Övr. uppl. Kostnader	351 150	297 148
Summa	2 147 971	2 116 403

Not 14 Aktuell skatt på årets resultat	2021	2020
--	------	------

Aktuell skatt	-	-58 783
Skatt pga ändrad beskattning	-	114 777
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på byggnad	-265 168	-116 775
Skatt på årets resultat	-265 168	-60 781
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	-1 626	336 521
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-	-72 015
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-1 118 370
Hänförliga till nedskrivning	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	1 131 609
Förändring uppskjuten skatt	-265 168	-116 775
Justering skatt tidigare år	-	114 770
Årets redovisade skattekostnad	-265 168	-60 781

Not 15 Fordran Nordmalings kommun	2021	2020
-----------------------------------	------	------

Tillgodohavande på koncerngemensamt bankkonto	12 541 528	12 729 222
---	------------	------------

Not 16 Räntekostnader	2021	2020
-----------------------	------	------

Räntekostnad Kommuninvest	318 105	381 976
Borgensavgift Kommunen	166 636	181 086
Summa	484 741	563 062

Not 17 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	2021	2020
--	------	------

Fastighetsinteckningar	88 299 500	88 299 500
Varav i eget förvar	23 938 000	23 938 000

Nordmaling den 2022-03-23.....


Inger Sellgren, Ordf.


Kent Fällström, v ordf.


Malte Andersson

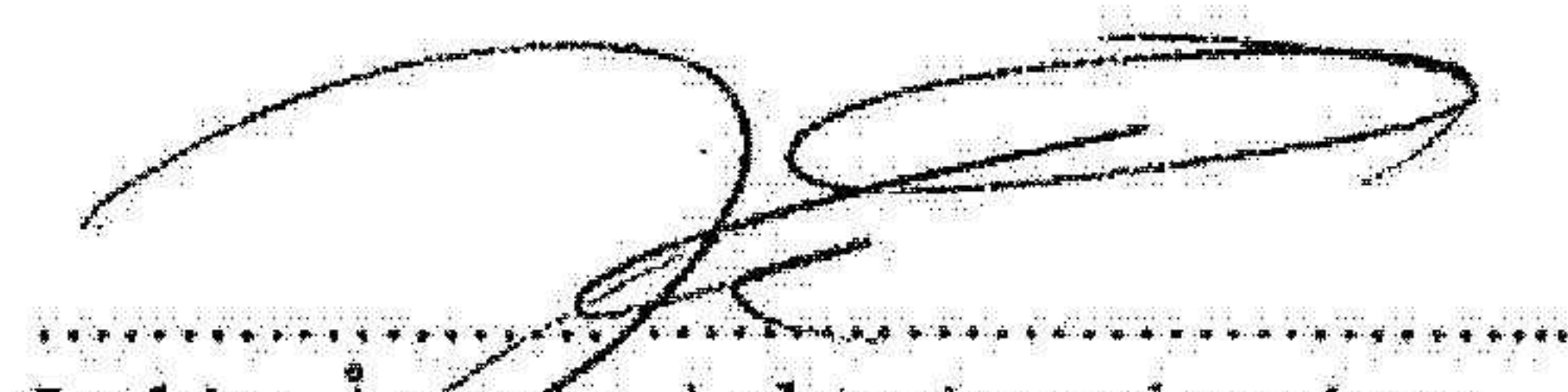

Anders Magnusson


Mats Johansson


Lars Jonsson, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den
2022-03-23.....

Ernst & Young AB


Joakim Åström, Auktoriserad revisor.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordmalingshus AB, org.nr 556038-3951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordmalingshus AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordmalingshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nordmalingshus 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 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 att 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.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

2022061502768

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 Nordmalingshus AB för räkenskapsåret 2021 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 Nordmalingshus AB enligt god revisionssed 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. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 23 mars 2022

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor