20230601145 19

Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
Org nr 556410-7745

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- noter	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Nordanstigs Bostäder AB, med org. nr 556410-7745 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 26:e april 2023**.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Harmånger 2023-05-30
Ort och datum

Underskrift

Pamela Warren
Namnförtydligande

20230601 4620

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Nordanstigs Bostäder med säte i Nordanstig, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2022-01-01 -2022-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Stig Jonsson, ordförande	Ersättare:	Sven Åke Eriksson
	Per-Åke Kardell, v. ordförande		Peter Åström
	Monica Olsson		Andreas Högdahl
	Mikael Brykner		
	Lars Hed		
Lekmannarevisorer:	Eva Nilsson		
	Barbro Walldin		

Auktoriserade revisorer: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Tomas Rahm

Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Pamela Warren.

Extern firmatecknare har varit Pamela Warren.

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma genomfördes den 26 april.

Information om verksamheten

Nordanstigs Bostäder AB (nedan även kallat bolaget) är ett helägt dotterbolag till Nordanstigs kommun (nedan även kallat kommunen/ägaren) och har sitt säte i Nordanstig. Bolaget äger och förvaltar egna hyresfastigheter samt kommunägda fastigheter på uppdrag av kommunen.

Bolaget ansvarar för administrationen vid Nordanstigs Fjärrvärme AB, samt för drift och underhåll av företagets 3 värmeproduktionsanläggningar. Under året har bolaget endast haft ett fåtal skötseltimmar på de två vattenkraftverk som är belägna i Gnarpsån. Avtalet avslutades under senare del av 2022.

Egen personal finns för ledning, ekonomi, kundkontakter, lokalvård samt drift- och underhåll. Den 31 december fanns 33 (33) medarbetare, exklusive VD, fördelat på 7 (5) kvinnliga och 26 (28) manliga medarbetare. Målsättningen med denna organisation är att medarbetarna är delaktig i verksamheten genom att få löpande information. Organisationen på kontoret ökade med en ekonomi- och fastighetsassistent vid halvårsskiftet för att optimera arbetsfördelningen.

Organisationsanslutningar som Nordanstigs Bostäder är medlem i är Sveriges Allmännytta, HBV och Fastigo.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.
Debora Svedman

20230601 14621

Bolaget har sitt fastighetsbestånd försäkrat hos Länsförsäkringar.

Genom ägardirektiv som beslutades i Kommunfullmäktige 2019-05-27 är ägarens ändamål att bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip och likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i Nordanstigs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Ägardirektivet säger förutom att bolagets mål för verksamhet bör kopplas till kommunens övergripande mål ska uppnå en avkastning på eget kapital till minst 4 % samt ha en långsiktig soliditet på minst 25 %.

Specifika krav i direktivet förutom att förvalta Nordanstigs kommuns fastigheter är att bostadsbeståndet ska tillgänglighetsanpassas och att tillskapa 50 nya enskilda boenden under perioden.

Uppföljning utifrån ägardirektiven

Varje mål har tilldelats en färg som anger om bolaget nått upp till målet eller inte.

○ Ej uppnått mål
○ Till viss del uppnått mål
○ Uppnått mål

Mål	Vad vill vi uppnå	Utfall	Kommentar	
Avkastningskrav på eget kapital	Minst 4 %	Ej uppnått	Beror på av- och nedskrivningar på bolagets stora investeringar, en momsutredning som är pågående samt stora kostnadsökningar pga. världsläget. Budget för 2023 läggs utifrån avkastningskravet och målet är att hålla avkastningskravet.	○
Soliditet	Minst 25 %	Ej uppnått	Bolaget har hög investeringstakt och behöver göra upplåningar för att klara ekonomin. I och med det minskar soliditeten. Målet är att öka soliditeten till 25% igen.	○
Förvalta kommunens fastigheter	Ett bra och fungerande samarbete med kommunen där betydelsefull kompetens överförs och att vi kan sälja bra kvalitet till ett bra pris.	Uppnått	Ett ständigt pågående arbete görs för att förbättra ev. brister. Bolaget har som mål att skicka ut nöjdhetsundersökningar till kommunens verksamheter framåt.	○
Nybyggnation	50 st. enskilda boenden	Ej uppnått	32 st. enskilda boenden har byggts under mandatperioden. 8 st. är under uppförande. Ägardirektivet löper på så kravet om 50 st boenden kvarstår och det har vi med i planeringen.	○
Tillgänglighets-anpassningar	God tillgänglighet	Uppnått	3 st. fastigheter har tillgänglighetsanpassats förutom bostadsanpassningsprojekt beslutade av kommunen. Målet är att alla bolagets och kommunens byggnader ska vara tillgänglighetsanpassade. Det är en stor kostnad som kommer att delas upp och målstyras årligen i verksamhetsplan.	○

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14622

Samordning

Bolaget är den största aktören på hyresmarknaden i Nordanstig och en viktig samordningspartner inom kommunkoncernen. Förvaltningsavtalet mellan kommunen och Nordanstigs Bostäder AB gäller och löper till och med 2023-12-31. I anslutning till detta säljer bolaget tjänster avseende mindre byggnadsarbeten, verksamhetshjälp och fastighetsskötsel till ägaren men även till externt.

Förutsättningar för verksamheten

Verksamheten drivs utifrån lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvillagen) och den förtydligar definitionen av dessa bolag och ställer tydliga krav på boinflytande, affärsmässiga principer och kollektivt förhandlade hyror. Utöver det beaktas bolagsordning, bolagspolicy för bolag ägda av Nordanstigs kommun, ägardirektiv och styrelsens arbetsordning. De inkomster som bolaget har är hyror och sålda tjänster därför är det av vikt att dessa pengar förvaltas på ett klokt sätt och att arbetet utförs affärsmässigt.

Uppföljning av gällande affärsplan

Styrelsen har fyra formulerade målområden i affärsplanen vilka är Miljö, Hyresgäster, Medarbetare och Fastigheter/Drift. En del av målen är kopplade till kommunens övergripande mål och Agenda 2030. Till varje mål finns en kommentar under tabellen som beskriver vad som gjorts och hur bolaget tänker framåt. Varje mål har tilldelats en färg som anger om bolaget nått upp till målet eller inte enligt:

- ○ Ej uppnått mål
- ○ Till viss del uppnått mål
- ○ Uppnått mål

Hyresgäster

Mål	Vad vill vi uppnå/delmål	Mätmetod	Klart	
Nöjda hyresgäster	Erbjud rätt servicenivå	Hyresgästenkät	Vartannat år	○
Nöjda hyresgäster	Bra hyresgästdialog	Hyresgästenkät	Vartannat år	○
Nöjda hyresgäster	Trivsamma utemiljöer	Hyresgästenkät	Vartannat år	○
Nöjda hyresgäster	Tydlig beskrivning av gränsdragningslistor	Dialogmöte med hyresgäster	2020-12-31	○
Nöjda hyresgäster	Förbättra felanmälanrutin och återkoppla till hyresgäst	Dialogmöte med hyresgäster och hyresgästföreningen	2020-12-31	○

Vid senaste Nöjd kund index (NKI) från 2021 var våra hyresgäster mer nöjd än vad snittet av Sveriges allmännyttiga bolags hyresgäster var med servicenivån. På en 100-gradig skala, där 100 innebär total nöjdhet, fick bolagets sammanfattning 57[1] poäng i resultat medan sammanfattningen av hela Sveriges Allmännyttiga bostadsbolag hamnade på 55[1] poäng. Nordanstigs Bostäder arbetar ständigt för att bättra på servicenivån. Mätningarna kommer att göras var 3:e år framåt.

Dialoger sker löpande med Hyresgästföreningen där ombud från hyresgästerna sitter med och vid senaste mätning av hyresvärd fick bolaget ett snitt på 65[2] poäng medan övriga Sveriges bolag fick 59[2] poäng. Om missnöje finns tas det upp med Hyresgästföreningen på Boinflytandemöten (BIK). Återkoppling till hyresgästerna har skärpts under 2022. Under senare delen av året beslutades att införa ett arbetsutskott till Bostadskommittén för att avhandla felanmälningar mm i rätt forum. I utskottet kommer fastighetsförvaltare, områdesansvariga och ombud från Hyresgästföreningen att sitta samt att Teknisk chef på kommunen kommer att bjudas in.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

Våra hyresgäster var nästan lika nöjda (59[3] poäng) som snittet av Sveriges allmännyttiga bolags hyresgäster (60[3] poäng) var med sin närmiljö i senaste mätningen. Utemiljön är något som vi kommer att se över framåt och arbeta för att de som bor hos oss ska få trivsamma mötesplatser i sin närmiljö.

(Indextalen 1-3 härrör till Nöjd Kundundersökning utförd 2021)

Vid oklarheter med gränsdragningslistor har dialoger skett med hyresgästerna och det kommer att göras även framåt.

Bolaget har köpt in Teknisk förvaltning som är en sidofunktion till fastighetssystemet. I den finns funktioner för drift och underhåll som ger bolaget bättre rutiner för felanmälan och återkoppling.

Medarbetare

Mål	Vad vill vi uppnå/delmål	Mätmetod	Klart	
Nöjda medarbetare	Låg sjukfrånvaro	Statistik från personalsystem	Varje år	○
Nöjda medarbetare	Möjlighet till utbildning	Utvecklingssamtal kontra genomförd utbildning	Varje år	○
Nöjda medarbetare	Förbättra arbetsmiljön Trygghet på arbetsplatsen	Medarbetarenkät	Varje år	○
Nöjda medarbetare	Årliga medarbetarsamtal	Genomförda samtal	Varje år	○
Nöjda medarbetare	Tydlig styrning som skapas genom planeringsdagar 1 - 2 ggr/år Bättre processer	Medarbetarenkät	Varje år	○

Sjukfrånvaron ligger på 4 % och kan anses som låg då Coronapandemin fortgått under delar av året. Ett bra mål är att ligga nära 3% och för att hålla det fortsätter arbete med att utveckla arbetsmiljön i bolaget.

På de årliga medarbetarsamtalen utarbetas en kompetensplan för kommande år och där går ledare och medarbetare igenom om det finns behov av utbildningar. Den följs upp under året och en ny kompetensplan tas fram vid nästkommande medarbetarsamtal.

Handlingsplanen gällande systematiskt arbetsmiljöarbete är reviderad och uppdaterad. Ett omtag har gjorts för att säkerställa en tillfredsställande psykologisk, social och fysisk arbetsmiljö. Nya rutiner har arbetats fram och implementerats bland alla medarbetare. För målet att förbättra arbetsmiljö och att ge trygghet på arbetsplatsen görs skyddsronder varje år. Protokollen från dessa tas med till skyddstillsyn i december för att ge underlag till årsmiljöhandboken som är ett dokument som redovisas till styrelsen varje år.

Årliga medarbetarsamtal genomförs varje år i november - december med samtliga medarbetare.

Att få bättre processer och tydligare styrning är ett ständigt pågående arbete och genom att bolaget håller på att ta fram en ny affärsplan kommer dessa delar att tas med i verksamhetsplan som kommer att arbetas fram under 2023.

20230601 4623

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14624

Miljö

Mål	Vad vill vi uppnå/delmål	Mätmetod	Klart	
Källsortering	Bättre möjlighet för alla kunder att källsortera	Antal fastigheter som erbjuder källsortering uppföljning varje år	21-12-31	O
Lägre energiförbrukning	Sänka energiförbrukningen på samtliga fastigheter med 20 % tom 2030	Energiåtgång per m^2 förvaltad yta	Varje år	O
Minska utsläpp från egna bilar	Minska bilkörande och införskaffa fler elbilar	Antal körda mil med fossilbränsle	Varje år	O

Hyresgästerna kan källsortera vid de miljöstationer som finns på alla våra bostadsområden. Pengar för att utöka våra miljöstationer är avsatta i investeringsplan för 2023 så att även matavfall kan tas emot. Det är ett krav som är ställt i Nya kretsloppsplan men även kopplat till Agenda 2030 för långsiktig hållbarhet.

I och med EPC-projektet gått in i fas tre där alla injusteringar görs kommer bolaget utifrån avtal med projektleverantören att nå målet med minskad energiförbrukningen med 20 % redan under 2023. Under projekttiden har sex bergvärmepumpar och tolv solcellsanläggningar installerats, en solcellsanläggning fanns sedan förut. Solcellsanläggningarna producerade 214,07 MWh under året och den totala energianvändningen minskade med 12,7 % om man jämför med 2021. (Graddagskorrigerad siffra). I samband med att projektet löpt på har bolagets personal utbildat sig inom de tekniska installationerna för att vi själva ska kunna sköta dem och inte vara beroende av utomstående entreprenörer. Målet är kopplat till Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling och energi.

Mätningar av antalet körda mil med fossilbränsle har inte gjorts under mandatperioden. Vid nyanskaffning av bilar är bolagets mål att köpa/leasa elbilar, idag ägs 6 elbilar medan övriga bilar körs med miljömärkt diesel.

Fastigheter och drift

Mål	Vad vill vi uppnå/delmål	Mätmetod	Klart	
Bygga hus i Gnarp	Påbörja byggnation under 2020	Inflyttning	21-12-31	
Behålla fastigheternas värde	Ett effektivt och planerat underhålls-genomförande	Status på underhållsplaner	Varje år	O
Underhålla utemiljöer och lägenheter	Underhållsplaner för alla fastigheter	Hyresgästenkät	Vartannat år	
Färre vakanser	Aktivt verka för en låg vakansgrad genom strukturerad marknadsföring	Statistik vakanser	Månadsvis	O
Bra rutiner för allt arbete	Upprättande av rutinbeskrivningar	Medarbetarenkät	Varje år	O
Anamma teknisk utveckling	Ligga i framkant med investeringar som är lönsamma	Status på investeringar	Varje år	O

Nybyggnation i Gnarp har blivit kraftigt försenat då det varit svårt att få tag på snickare och material pga. Coronapandemin. Nytt inflyttningsdatum är satt till efter semestrarna 2023. Byggnaden innehåller fyra st. 2:or på 58 m^2 och fyra st. 3:or på 83 m2.

Underhållsplanerna följs regelmässigt upp under verksamhetsåret och uppdateras årligen. Stora tekniska underhållsåtgärder har skett genom EPC-projektet medan planerat underhåll har fått stå tillbaka för att kunna möta upp de kostnader som projektet medför.

Kopiansvarsförsäkring
med originalet intygas.

20230601 4625

Vid senaste NKI-mätning 2021 fick bolaget 59[4] poäng för sin närmiljö där genomsnittet för Sveriges allmännyttiga bolag fått 60[4] poäng. Vi kommer att arbeta målstyrt för att göra mer trivsamma utemiljöer i bostadsområdena genom att lägga in åtgärder för dessa i verksamhetsplan som i sin tur är kopplad till budget.

(Indextalen 4 härrör till Nöjd Kundundersökning utförd 2021)

För att minska vakanser har marknadsföring skett i lokala tidningar och genom ny skyltning vid sponsring. I Hassela har vakanserna minskat genom flyktingvågen från Ukraina och i Strömsbruk planeras en byggnad med 13 lägenheter att rivas. Vakanserna följs upp varje månad. När EPC-projektet och nybyggnationer är klara kommer bolaget att arbeta mer strategiskt med marknadsföring.

Rutiner och policyn har tagits fram där det funnits behov och fler kommer att tas fram om det behövs och är de generella gås de igenom på arbetsplatsträffar. Egna rutiner som gäller individuellt arbete tas fram för att komma ifrån sårbarheten som uppkommer vid frånvaro. Det finns rutiner för hur medarbetarna ska täcka upp för varandra vid semestrar och annan frånvaro. Framåt kommer medarbetarundersökningar att göras 2 ggr/år, under vår och höst.

Här ligger bolaget i framkant genom EPC-projektet samt att Plushuset i Gnarp producerar mer energi än det gör av med. Ett digitaliseringsprojekt pågår i bolaget sen några år tillbaka som gör att verksamheten sparar pengar och förkortar arbetsled. Investeringsplaner tas i styrelsen varje år.

Övriga genomförda kontroller och granskning av risker

Internkontrollplan

Internkontrollplan för 2022 har redovisats för både styrelsen och ägaren och nya mål för internkontroll har fastställts för 2023. Syftet med internkontrollen är att säkerställa att bolaget bedriver en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet med tillförlitlig finansiell information samt att lagar, föreskrifter, riktlinjer och tillämpningar efterlevs.

Riskbedömning

Bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 179 mkr (149 mkr) där de årliga räntekostnaderna utgör en stor del av kostnadsmassan. Vid upptagning av nya lån eller omplacering av befintliga sprider bolaget dem på olika löptider för att riskminimera. Utökningen gjordes för att finansiera EPC-projektet samt för nybyggnation. Amortering på befintliga lån har gjorts med 6,6 mkr. Statligt stöd har inte utgått för något av projekten.

För att ha medel till framtida underhåll, ombyggnationer och nyproduktion behöver bolaget ha en årlig vinst. Ökade kostnader för taxor, räntor, köpta tjänster mm jämte andra faktorer som redovisningsregler och minskade ränteavdragsmöjligheter påverkar resultatet.

Bostadsbyggandet rasar i hela Sverige enligt Boverkets nya prognos som främst gäller för mindre kommuner. Det är en effekt av det stoppade investeringsstödet och kraftigt höjda byggproduktionspriser samt bristande tillgång på byggmaterial. Det kommer att bli en utmaning att hitta andra lösningar.

Framtida byggnation i bolaget är beroende på inflyttning i kommunen men även att få igång en flyttkarusell bland dem som bor i egnahem och som vill flytta till lägenhet. Det finns behov av moderna lägenheter med högre standard och det kan bli aktuellt med rivning av bostäder som inte gagnar bolaget längre.

Inflationen är mycket hög och räntorna förväntas stiga ytterligare. Kriget i Ukraina skapar kostnadsökningar på material och drivmedel mm.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14526

Väsentliga händelser under året

Fastighetsköp
Ett strategiskt markköp om 6 000 m^2 byggbar mark i Grönviken har gjorts.

Investeringar
Under 2022 har pågående investeringar aktiverats med 30 529 tkr hänförbara till EPC-projektet som har gått in i fas tre, som är slutfasen. Investeringar har också skett avseende den pågående nybyggnationen i Gnarp där 8 nya lägenheter skapas.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsunderhåll
I bostadsbolagets byggnader har mycket tekniskt underhåll gjorts i och med EPC projektet och därför har sedvanligt underhåll fått stå tillbaka under året för att försöka hålla budget.

På uppdrag av Nordanstigs kommun har utöver sedvanligt drift- och underhållsarbete som utförs genom förvaltningsavtalet extra timmar beställts för att slutföra inför inflyttningen till nya förskolan i Gnarp. Efter inflyttning i förskolan har tjänster i lokalerna utförts såsom kompletterande byggnadsarbeten, lagning av byggnadsdelar som brustit, stabilisering av golv i teknikrum för att dimensionera för ackumulatortank, flytt av inredningar, vs-arbeten samt iordningställande av utemiljön. Vid ombyggnationen av Sörgården har bolaget fått beställningar i form av vs-arbeten, flytt av inredning, ny vatteninstallation som ska eliminera Legionella. Till Sörgården har även förberedande projekteringsarbete samt VVS-arbeten utförts inför uppställning av lägenhetsmoduler.

Fastighetsskötsel
Normala drift- och underhållsåtgärder har utförts av Nordanstig Bostäder AB:s egen personal. Yttre skötseln vintertid utförs dels i egen regi, dels av entreprenör i enlighet med tecknade avtal och sommartid av säsongsanställd personal. Bolaget ansvarar även för skötsel av kommunala grönytorna, via ett separat avtal med Nordanstigs kommun.

Fastighetsvärdering
En avkastningsvärdering har upprättats för bolagets ägda fastigheter. Fastighetsbeståndet värderas inför bokslutet till ca 314 mkr. I samband med de större investeringar som gjorts har värderingen uppdaterats med nya värden för prognostiserade driftskostnader och avkastningskrav vilket har resulterat i återföring av tidigare gjorda nedskrivningar samt ytterligare nedskrivningar. En större nedskrivningspost om 10 700 tkr har gjorts avseende den pågående nybyggnationen av Plushuset i Gnarp.

Uthyrning
Vid årets utgång fanns det 786 uthyrningsbara lägenheter och 8 621 m^2 lokaler i beståndet. I december var 57 (63) lägenheter vakanta, vilket innebär en vakansgrad på 7,2 % (7,9 %).

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601146 27

Antalet vakanta uthyrningsbara lägenheter den 31/12 fördelades på följande sätt:

Bergsjö:	4 st.
Gnarp:	1 st.
Harmånger:	9 st.
Ilsbo:	7 st.
Jättendal/Mellanfjärden:	0 st.
Strömsbruk:	19 st.
Stocka:	0 st.
Hassela:	17 st.

Uteblivna hyresintäkter för året uppgår till 6 012 tkr (5 074 tkr) för alla objekt, varav 1 596 tkr (1 614 tkr) för lokaler och 3 583 tkr (2 704 tkr) för bostäder. De hyresrabatter som är avtalade och fortlöper uppgår sammanlagt till 336 tkr (589 tkr)

Samverkan med hyresgästorganisationen

Hyresförhandlingarna gällande 2023 års lägenhetshyror resulterade i en generell höjning med 3,5 % fr.o.m. 1 januari 2023. Hyrorna avseende lokaler har under året följt ingångna avtal. Under året har 3 protokollförda möten med Hyresgästföreningen skett, s.k. Boinflytandekommitté.

Resultat och ställning

Bolaget visar ett negativt resultat för 2022 som uppgår till -10 748 tkr.

Flerårsjämförelse

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

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	86 918	87 663	90 176	89 984	97 109
Resultat efter finansiella poster	tkr	-12 267	-5 717	1 726	3 175	1 334
Balansomslutning	tkr	240 187	220 310	192 110	166 103	157 684
Antal anställda	st	33	33	34	33	33
Soliditet	%	15,8	22,0	27,6	30,8	31,0
Avkastning på totalt kapital	%	neg	neg	2,2	3,5	2,8
Avkastning på eget kapital	%	neg	neg	3,3	6,2	2,7

Förväntad framtida utveckling

Kommunens mål om att öka invånarantalet till 10 000 stycken är ett viktigt mål för bolagets framtida nyproduktion. Intresset för havsnära boende är stort och i Nordanstig finns möjligheter att förverkliga det. Bolaget har under året gjort ett strategiskt markköp med detaljplanerad mark i Grönviken. Den ligger intill parallellt med en fastighet som bolaget bebyggde 1994 med 12 lägenheter. Tanken är att bygga ytterligare 18 havsnära lägenheter för att öka inflyttningen till kommunen och för att skapa ett större och mer ekonomiskt försvarbart förvaltningsområde.

Många andra kommundelar är intressant ur ett nybyggnadsperspektiv utifrån vad varje specifik ort har att erbjuda och det har vi med oss vid framtida flytt av E4 och resecentrum.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14628

Invigning av lägenheterna i Gnarp planeras till efter semestrarna. Inflyttning kommer att ske efter semestrarna nästa år. Behovet av energisnåla lägenheter i alla storlekar och med högre standard finns i alla Nordanstigs kommundelar.

När EPC-projektet och nybyggnationen är avslutade kan tid läggas på annat än felavhjälpande underhåll. Det känns roligt att ha möjlighet att kunna satsa på att utveckla organisationen samt att satsa på hållbarhet och kvalitet på byggnaderna.

Investeringsprojekt kommer att utföras sparsamt tills ekonomin och byggkostnader normaliserats. Analys av likviditet och finansiella nyckeltal kommer att visa i vilken takt investeringar kan ske framåt. Ska nya bostäder byggas måste låneupptagningar göras till 100 %.

Rivning av den byggnad som är kallställd på Humlegårdsvägen 3 i Strömsbruk kommer att göras när ekonomin tillåter det. Efterfrågan på lägenheter av den typ som finns på den orten är svag.

Fortsatt digitalisering för att få en mer kontrollerad, snabbare och säkrare fastighetsförvaltning som innebär minskade kostnader.

Vi har satt igång arbetet med att gå från att vara händelsestyrda till att bli målstyrda, processen kommer att arbetas in under 2023.

Ägarens syfte och mål

Med denna årsredovisning vill styrelsen redovisa det gångna årets verksamhet som bedrivits i enlighet med styrelsens och kommunens (ägarens) beslut och viljeinriktning.

Resultatet av bolagets verksamhet för perioden och den ekonomiska ställningen framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	**500 000**	**100 000**	52 465 050	**53 065 050**
Årets resultat	-	-	-4 468 041	-4 468 041
Eget kapital 2021-12-31	**500 000**	**100 000**	47 997 009	**48 597 009**
Årets resultat	-	-	-10 748 339	-10 748 339
Eget kapital 2022-12-31	**500 000**	**100 000**	37 248 670	**37 848 670**

Villkorat aktieägartillskott
Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 50 582 tkr (50 582 tkr).

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14629

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	47 997 009
Årets förlust	-10 748 339
	37 248 670

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	37 248 670
	37 248 670

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

20230601114520

Resultaträkning	Not	2022	2021
	2		
Hyresintäkter	3, 4	54 236 728	53 763 805
Övriga förvaltningsintäkter	5	32 681 298	33 899 253
		86 918 026	87 663 058
Fastighetskostnader	2		
Driftskostnader		-57 013 040	-56 462 216
Underhållskostnader		-15 071 790	-18 875 254
Administrationskostnader	4, 6, 7	-9 902 029	-7 524 930
Fastighetsskatt		-480 986	-490 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 451 367	-7 559 903
Övriga rörelsekostnader		-11 835	-
Summa fastighetskostnader		-95 931 047	-90 912 303
Bruttoresultat		-9 013 021	-3 249 245
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		56 403	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	-	64 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 993	53 302
Räntekostnader och liknade resultatposter till koncernföretag	9	-342 078	-292 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 997 026	-2 293 573
Summa resultat från finansiella poster		-3 253 708	-2 467 971
Resultat efter finansiella poster	10	-12 266 729	-5 717 216
Skatt på årets resultat	11, 12	1 518 390	1 249 174
Årets förlust		-10 748 339	-4 468 042

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14631

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	163 958 164	134 973 139
Mark och markanläggningar	14	20 955 964	20 305 399
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 152 314	7 905 668
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	31 214 816	43 991 931
		223 281 258	207 176 137
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	70 000	70 000
Uppskjutna skattefordringar	12	4 905 162	3 386 772
		4 975 162	3 456 772
Summa anläggningstillgångar		228 256 420	210 632 909
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Förnödenheter och förråd		490 540	298 040
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		334 789	161 738
Fordringar hos moderföretag		9 640 634	8 359 912
Övriga kortfristiga fordringar		71 073	66 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 393 657	790 438
		11 440 153	9 378 890
Summa omsättningstillgångar		11 930 693	9 676 930
Summa tillgångar		240 187 113	220 309 839

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
		600 000	600 000
Fritt eget kapital	20		
Balanserad vinst eller förlust		47 997 009	52 465 051
Årets förlust		-10 748 339	-4 468 042
		37 248 670	47 997 009
Summa eget kapital		37 848 670	48 597 009
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut	22	172 838 900	142 738 900
Summa långfristiga skulder		172 838 900	142 738 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	6 600 000	6 600 000
Leverantörsskulder		5 453 842	9 711 295
Skulder till koncernföretag		1 471 283	2 087 749
Aktuella skatteskulder		256 841	151 395
Övriga skulder		5 918 866	1 645 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	9 798 711	8 777 500
Summa kortfristiga skulder		29 499 543	28 973 930
Summa eget kapital och skulder		240 187 113	220 309 839

20220601114632

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

20230601146 33

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-9 013 021	-3 249 245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	24	14 367 943	7 559 903
Erhållen ränta		85 396	53 302
Erlagd ränta		-3 339 104	-2 586 001
		2 101 214	1 777 959
Ökning/minskning varulager		-192 500	-89 327
Ökning/minskning kundfordringar		-173 051	44 606
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 888 212	3 944 879
Ökning/minskning leverantörsskulder		-4 257 453	1 864 063
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		4 783 066	1 978 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		373 064	9 520 888
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 567 429	-38 410 616
Sålda materiella anläggningstillgångar		94 365	-
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	64 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 473 064	-38 345 888
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	21	36 700 000	35 300 000
Amortering av skuld		-6 600 000	-6 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 100 000	28 825 000
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 4634

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

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.
Övriga intäkter redovisas vid leverans till kunden.
Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601146355

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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14636

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 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14637

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. Enligt företagsledning och styrelse är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till avskrivningshastigheter och nedskrivningsprövningar.

Not 2 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	19	14
Försäljning (%)	38	42

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

20230601 14638

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2022	2021
I hyresintäker ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	53 610 245	53 065 010
Övriga ersättningar	626 483	698 795
Summa	54 236 728	53 763 805

Not 4 Operationella leasingavtal

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	278 860	322 728
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	245 356	635 839
Förfaller till betalning senare än fem år	48 082	52 809
	572 298	1 011 376
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 977 557	1 777 121

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler. Avtalen för dessa löper om ett år förutom ett som löper på tio år.

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	18 810 897	17 756 832
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	2 946 974	3 660 358
Förfaller till betalning senare än fem år	52 809	52 809
	21 810 680	21 469 999
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	59 957 076	58 728 042

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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 4639

Not 5 Fördelning övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Externt sålda tjänster	31 502 433	32 828 281
Övriga intäkter	1 178 865	1 070 972
Summa	32 681 298	33 899 253

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	102 000	99 000
Övriga tjänster	113 600	55 000
Summa	215 600	154 000

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	5
Män	28	28
Totalt	37	33
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 036 980	1 364 292
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 424 217	13 377 870
	15 461 197	14 742 162
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 356 143	4 979 629
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 492 318	1 368 625
Pensionskostnader för övriga anställda	860 402	557 485
Totalt	23 170 060	21 647 901

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare
Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	1
Män	4	4
Totalt	5	5

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

20230601 14640

	2022	2021
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Realisationsresultat vid försäljningar	-	64 728
Summa	0	64 728

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensprovision	342 078	292 428
Summa	342 078	292 428

Not 10 Resultat per rörelsegren

	2022	2021
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	55 403 801	54 742 005
Omkostnader	-68 572 300	-61 151 484
Resultat	-13 168 499	-6 409 479
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	21 651 884	22 697 144
Omkostnader	-21 470 327	-22 484 230
Resultat	181 557	212 914
Externt sålda tjänster och varor		
Intäkter	9 862 341	10 223 910
Omkostnader	-9 142 128	-9 744 560
Resultat	720 213	479 350
Summa resultat efter finansiella poster	-12 266 729	-5 717 215

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14641

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	1 518 390	1 249 174
Skatt på årets resultat	1 518 390	1 249 174
Redovisat resultat före skatt	-12 266 729	-5 717 216
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	2 526 946	1 177 746
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-865 313	-955
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	59	189 174
Skatteeffekt av nyttjat skattemässigt underskottsavdrag	-143 302	-116 791
Redovisad skattekostnad	1 518 390	1 249 174

Not 12 Uppskjuten skatt

	2022	2021
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	2 021 162	1 576 772
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	2 884 000	1 810 000
	4 905 162	3 386 772

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14642

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	289 226 129	273 129 685
Inköp	30 528 962	16 096 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 755 091	289 226 129
Ingående avskrivningar	-109 119 814	-102 850 300
Årets avskrivningar	-8 119 007	-6 269 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 238 821	-109 119 814
Ingående nedskrivningar	-45 133 176	-45 133 176
Återförd nedskrivning	12 375 070	-
Årets nedskrivningar	-5 800 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 558 106	-45 133 176
Utgående restvärde enligt plan	163 958 164	134 973 139

Internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 314 mkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering utförd med systemet Datcha baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Not 14 Mark och markanläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	22 220 531	21 681 306
Årets förändringar		
-Inköp	650 565	539 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 871 096	22 220 531
Ingående avskrivningar	-59 564	-59 564
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 564	-59 564
Ingående nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 855 568	-1 855 568
Utgående restvärde enligt plan	20 955 964	20 305 399

Kontrollens överensstämmelse med originalet intygas.

20230601114643

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	16 776 681	16 565 170
-Inköp	579 146	211 511
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-539 762	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 816 065	16 776 681
Ingående avskrivningar	-8 871 013	-7 580 624
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	414 692	-
-Avskrivningar	-1 207 430	-1 290 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 663 751	-8 871 013
Utgående restvärde enligt plan	7 152 314	7 905 668

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	43 991 931	22 428 494
Under året nedlagda kostnader	33 209 119	23 285 993
Under året genomförda omfördelningar	-35 286 234	-1 722 556
Nedskrivningar	-10 700 000	-
Utgående nedlagda kostnader	31 214 816	43 991 931

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 000	70 000
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	70 000
Utgående redovisat värde, totalt	70 000	70 000

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	1 393 657	790 438
	1 393 657	790 438

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601144 4

Not 19 Aktiekapital

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

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

	2022	2021
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	47 997 008	52 465 050
Årets resultat	-10 748 339	-4 468 042
	37 248 669	47 997 008
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	37 248 669	47 997 008
	37 248 669	47 997 008

Not 21 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	146 438 900	116 338 900
Summa	146 438 900	116 338 900

Not 22 Skulder som redovisas i flera poster

	2022	2021
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
Långfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	172 838 900	142 738 900
Kortfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 600 000	6 600 000
Summa skulder till kreditinstitut	179 438 900	149 338 900

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601 14645

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	324 499	59 195
Upplupna löner	207 500	291 000
Upplupna semesterlöner	1 759 399	1 990 495
Upplupna sociala avgifter	665 890	716 845
Förskottsbetalda hyror	4 045 431	4 029 599
Övriga poster	2 795 992	1 690 366
Summa	9 798 711	8 777 500

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

	2022	2021
Avskrivningar och nedskrivningar	13 451 367	7 559 903
Utrangering materiella anläggningstillgångar	9 859	-
Omklassificeringar investeringar tidigare år	906 717	-
Summa justeringar	14 367 943	7 559 903

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

20230601146 46

	2022	2021

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse	302 208	283 131
Summa eventualförpliktelser	302 208	283 131

Inga ställda säkerheter finns i bolaget.

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

Harmånger 2023-03-27

Stig Jonsson
Ordförande

Mikael Brykner

Per Åke Kardell

Monica Olsson

Lars Hed

Pamela Warren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

pwc

Revisionsberättelse

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

20230601146 47

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB för år 2022.

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 2022 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.

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 2022 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 28/3-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalen intygas.

20230601144848

20230601146 49

7720	Nedskrivningar av byggnader och mark (reg belopp)	-10 700 000,00	
7720	Nedskrivningar av byggnader och mark (rest)	-5 800 000,00	
7770	Återföring av nedskrivningar av byggnader och mark (rest)	12 375 070,00	
7770	Återföring av nedskrivningar av byggnader och mark (reg belopp)		
7811	Avskr på balanserade utg		
7821	Avskrivning på byggnader	-5 173 966,00	-4 820 952,00
7822	Justering komponentavskrinvingar	-2 922 313,00	-1 425 834,00
7826	Avskrivningar på markanläggningar		
7829	Avskrivningar på övriga byggnader	-22 728,00	-22 728,00
7831	Avskrivning på maskiner, inventarier och fordon	-758 438,00	-841 397,00
7833	Avskrivningar på installationer	-448 992,00	-448 992,00
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 451 367,00	-7 559 903,00

Extra förklarande not till posten Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas.