

Nordmalingshus

Kommunägt - Allmännyttigt

ÅRSREDOVISNING 2022

Fastställelseintyg:

Undertecknad VD i Nordmalingshus AB intygar att Resultaträkningen och Balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur överskott 430 250 kr ska fördelas.

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

Nordmaling 2023-04-25

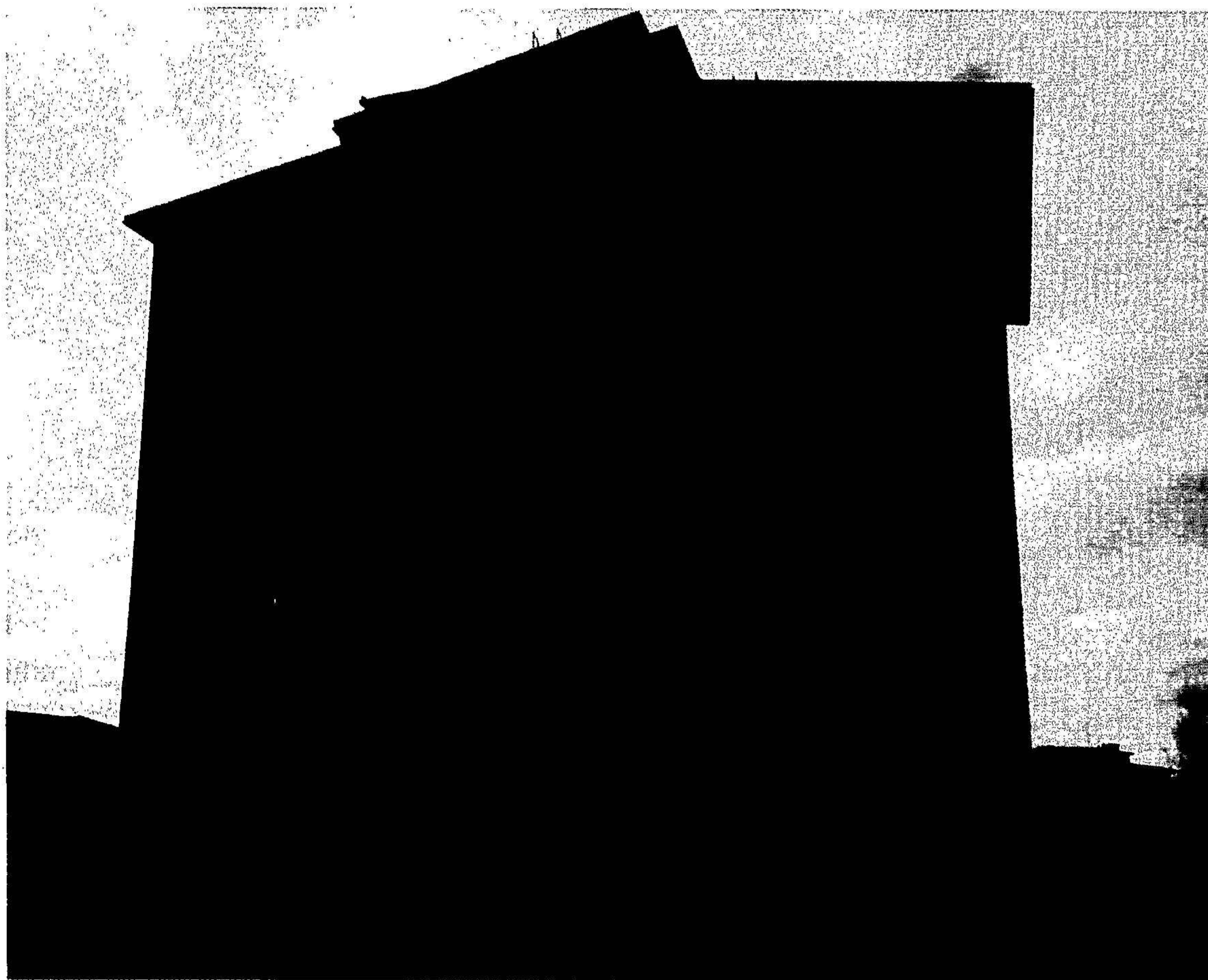
Ort och datum



Underskrift

VD Lars Jonsson
Namnförtydligande

ÅRSREDOVISNING 2022



Kungsvägen 57 B



Innehållsförteckning	1
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	13
Revisionsberättelse	20
Fastighetsförteckning	21
Fastighetssammanställning	22

VD HAR ORDET 2022

Nordmalingshus AB:s utveckling under 2022 har varit god. Bostadsmarknaden har varit stabil under året i Nordmalings centrum. Vakansgraden under året har varit låg. Efterfrågan på lägenheter är bra och fortsatt svag i ytterområdena. Med anledning av kriserna i omvärlden ser vi med oro över hur inflationen har ökat i slutet av 2022.

Under året har vi förutom sedvanligt underhåll gjort större fasadmålning på Rödhakevägen 1-3 i Nordmaling och Störvägen 26 i Hörnsjö. Målning i trapphusen på Kungsvägen 63A-D En uppgradering av fastighetssystemet Momentum PM4 till Momentum Fastighet utfördes under året. Det nya systemet kommer att underlätta för de som söker lägenhet. Hyresgäster som behöver göra en felanmälan på något i sin lägenhet har nu möjlighet att lägga in dessa via inloggning på mina sidor.

Eftersom att behovet av lägenheter på centralorten är stort har vi under flera år arbetat med att försöka öka beståndet ytterligare i centralorten. Under året har vi påbörjat arbetet för att kunna bygga ett hyreshus på fastigheten Hjorten 1. Processen fortsätter även under 2023.

Bolaget har under året hjälpt Nordmalings kommun med ett ta fram ett förfrågningsunderlag på fastigheten Tobiasgården i Gräsmyr.

Nordmalingshus AB har under året upphandlat vaktmästeritjänster. Norrskenet AB kommer att leverera vaktmästartjänster för år 2023 och med möjlighet till förlängningsoptioner.

Årets resultat visar efter bokslutsdispositioner och skatt ett överskott på 430 250 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 2022.

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 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 14 april 2022.

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 tjänsteköps omfattning samt ersättningens storlek.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta. Medlemskap i arbetsgivareorganisationen Fastigo beviljades år 2019. Ett medlemskap 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 innebar 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 158 069 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:

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 ägardirektivkravet ska den långsiktiga soliditeten vara minst 20 % under en tioårsperiod beräknat på balans-omslutningen. Soliditeten ligger på 29,0 %. Målet har uppfyllts enligt ägardirektiven.

Amortering

Bolaget ska årligen amortera minst motsvarande avskrivningskostnaderna nyinvesteringarna exkluderade. Under 2022 gjorde bolaget en amortering (4 600 000 kr). Amorteringarna följer ägardirektiven.

Avkastning

Enligt ägardirektiven är 3,5 % i direktavkastning i relation till utgående års bokförda värde på fastigheterna. Bolagets direktavkastning beräknat enligt ägardirektiven är 9 %. Målet har uppnåtts enligt ägardirektiven.

Ekonomi

Hyrer

Överenskommelsen med hyresgästföreningen under maj-juni, innebar en höjning av grundhyrorna med 1,55 % från 1 maj 2022 till den 31 mars 2023.

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 1066 kr/m².

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2022 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enligt specifikation på sidan 21.

Bostadslägenheter	368 st
Varav i gruppboendestäder	28 st
Lokaler	9 st
Garage	5 st
Skärmtak/bilplatser	79/184 st

Totalyta lägenheter och lokaler: 24 291 m².

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt (lgh) uppgick vid årets slut till 1 105 550 (1 094 855) kr eller ca 4,5 (4,5) % av de totala hyresintäkterna för lägenheter. Lokalhyresbortfallet för de outhyrda lokalerna uppgick vid årets slut till 216 396 (75 595) kr 70,0 (35,0) %.

Finansiering

Totala låneskulden uppgår till 77,1 (81,7) mkr med en genomsnittsränta på 0,98 (0,4)%. Räntorna fördelas på 43/57 % mellan de fasta och rörliga lånen. Kommuninvest är Nordmalingshus AB:s kreditgivare.

Byggnadsverksamhet

Större underhållsåtgärder är gjorda enligt följande:
Fasadmålningar på Rödhakevägen och Störvägen 26 i Hörnsjö.

Fastighetsförvaltning

Underhållskostnader

Kostnaderna för det periodiska underhållet uppgick under året till 4 971 178 (4 959 595) kr. Löpande underhållskostnader under året var 577 104 (232 071) 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 1,37 (11,8) % under året. Kostnaderna för uppvärmning av bolagets fastighetsbestånd har under verksamhetsåret uppgått till 3 748 436 (3 697 837) kr, vilket motsvarar 154,31 kr/m², (155,83) kr/m² bränsle debiteringsyta.

Vatten/Avloppskostnader

Den totala kostnaden för vatten och avlopp i bolagets fastighetsbestånd har uppgått under året till 1 009 913 (980 784) kr motsvarande 41,58 (41,33) kr/m² vägd yta. Kostnaden för V/A-förbrukningen har ökat med 3,0 (4,4) % under året.

Sopkostnader

Kostnaden för sophämtning uppgick under året till 663 255 (616 009) kr. Kostnaden för sopor har ökat med 7,7 (10,2) % under året. I sophämningskostnaden ingår även kostnaden för returpapper, städning lägenhetsförråden och källarna i hyreshusen samt wellpapphanteringen.

Elförbrukning

Totalkostnaden för elförbrukningen har uppgått till 1 498 892 (1 212 628) kr, motsvarande 61,71 (51,10) kr/m² eldebiterad yta. Den totala elförbrukningen/kostnaden har ökat med 23,6 (25,18) %.

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 2022/23 hade bolaget 4 lägenheter (1,0 %) outhyrda jämfört med 4 lägenheter (1,0 %) vid årsskiftet 2021/22.

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 (4)st. och fördelades enligt:

Nordmaling	Ost	(0)
Rundvik	4st	(4)
Hörnsjö	Ost	(0)

Antalet omflyttningar under året, 110 (75) st.

Framtida utveckling

Efterfrågan på lägenheter har 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 befolknings-utvecklingen 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet ¹⁾	29,0 %	28,0 %	27 %	26 %	24,3 %
Direktavkastning på totalt Kapital ²⁾	0,7 %	0,2 %	0,6 %	0,9 %	1,1 %
Kassalikviditet ³⁾	107,1 %	125,2 %	147,3 %	143,7 %	117,2 %
Nettoränta fastighetslån ⁴⁾	1,00%	0,59 %	0,64%	0,84 %	0,70 %
Räntetäckningsgrad ⁵⁾	164,9 %	52,9 %	144,0 %	153,4 %	229,6 %
Direktavkastning eget kapital ⁶⁾ (enl. gamla ägardirektiv)	-1,60 %	-0,94 %	0,73%	1,15 %	2,51 %
Direktavkastning eget kapital ⁷⁾ (enl. nya ägardirektiven)	9 %	7,1 %	7,6 %	7,2 %	5,3 %

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 2022 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat och balansräkning.
Se sidan 8 och framåt.

Förslag till disposition av resultat

Balanserat resultat	21 810 851
Årets resultat	430 250
Summa fritt eget kapital	22 241 101

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat och balanserat resultat 22 241 101 kr överförs i ny räkning.

RESULTATRÄKNING	Not	(kr) 2022	(kr) 2021
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	24 023 526	23 620 430
Övr. rörelseintäkter	3	122 834	307 430
Summa Intäkter		24 146 360	23 927 499
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-16 750 326	-17 997 334
Personalkostnader	5	-1 775 585	-1 397 650
Avskrivningar och nedskrivningar och återföreningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 297 354	-4 369 387
Summa rörelsens kostnader		-22 823 264	-23 764 371
Rörelseresultat		1 323 095	251 404
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 618	5155
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-846 484	-484 741
Summa resultat från finansiella investeringar		-773 867	-479 586
Resultat efter finansiella poster		549 229	-316 458
Bokslutsdispositioner	8	176 000	580 000
Årets skatt	14	-294 979	-265 168
Årets resultat		430 250	-1626

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 221231	(kr) 211231
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Förvaltningsfastigheter		101 408 511	103 858 663
Pågående nyanläggning	7	100 334	103 690
Mark		5 562 736	5 562 736
Markanläggningar		190 141	218 547
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		107 261 721	109 743 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		10 000	10 000
Uppskjuten skattefordran		1 013 832	1 041 642
Summa anläggningstillgångar		108 285 553	110 795 277
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		190 374	86 937
Fordran Nordmalings kommun	15	8 718 146	12 541 528
Övriga kortfristiga fordringar		721 767	803 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		587 313	263 382
Kassa & bank		-	12 379
Summa omsättningstillgångar		10 217 601	13 707 250
Summa tillgångar		118 503 154	124 502 528

BALANSRÄKNING	Not	221231	211231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 001 000	2 001 000
Uppskrivningsfond		4 133 199	4 201 324
Reservfond		5 886 449	5 886 449
Summa bundet eget kapital		12 020 648	12 088 773
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		12 811 851	12 745 353
Överkursfond		8 999 000	8 999 000
Årets resultat		430 250	-1 626
Summa fritt eget kapital		22 241 101	21 742 727
Summa eget kapital		34 261 748	33 831 499
Skulder			
Obeskattade reserver	10	462 000	638 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 488 212	1 221 043
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		72 748 000	77 868 000
Skuld till Nordmalings kommun		-	-
Summa långfristiga skulder		74 698 212	79 727 043

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 221231	(kr) 211231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 754 337	4 891 123
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	12	4 437 273	3 904 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 351 584	2 147 971
Summa kortfristiga skulder		9 543 194	10 943 986
Summa eget kapital och skulder		118 503 154	124 502 528

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET
KAPITAL**

	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	1626
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
	Aktie kapital	Reserv fond	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	2 001 000	5 886 449	4 201 324	21 742 727	33 831 499
Årets resultat				428 623	428 623
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 2022-12-31	2 001 000	5 886 449	4 133 199	22 241 101	34 261 748

24

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.

Hyresavtal - leasegivare

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

Förfallotidpunkt	2022	2021
Inom ett år	5 986 926	5 117 350
Senare än ett men inom fem år	4 781 304	5 999 520
Senare än fem år	0	0
Summa	10 768 230	11 116 870

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 när 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 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 skattemässiga 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. Uppllysning 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	2022	2021
Bostäder	24 414 389	24 083 170
Lokaler	307 751	215 309
Garage, p-platser	671 169	672 093
Summa	25 393 309	24 970 572
Avgår:		
Hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-1 105 550	-1 094 855
Lokaler	-216 396	-75 595
Garage, p-platser	-237 650	-278 940
Summa outhyrt	-1 559 596	-1 449 390
Hyresrabatter	- 3 016	- 16 763
Övriga hyresrelaterade intäkter	190 918	114 864
Återvunna hyresförluster	1911	786
Summa hyresintäkter	24 023 526	23 620 069

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Återbäring HBV	4 277	13 060
	Vinst avyttring byggnader/mark.	-	151 314
	Övriga intäkter	118 557	143 056
	Erhållna bidrag	-	-
	Summa	122 834	307 430

Not 4	Externa kostnader	2022	2021
	Materialinköp	-1 219 742	-4 521 642
	Tjänster	- 6 611 149	-4 108 294
	Tjänsteköp lokalvård av kommunen	- 556 416	-1 248 074
	Taxebundna kostnader	-2 966 274	-2 667 859
	Uppvärmning	-3 478 436	-3 697 837
	Fastighetsskatt	-387 555	-302 056
	Övriga externa kostnader	-1 260 754	-1 451 572
	Summa	-16 750 326	-17 997 334

Not 5	Personal	2022	2021
	Antalet anställda uppgår till:		
	Kvinnor	1	1
	Män	2	2
	Totalt för bolaget	3	3
	Löner och andra ersättningar		
	<i>Styrelsen</i>	- 82 084	- 102 818
	VD lön	-703 832	-679 570
	Pensionskostnader	-36 000	-38 000
	Sociala avgifter styrelsen och VD	- 246 935	- 204 760
	Summa	-1 068 851	-922 330

Övrig personal

Lön: Adm. personal och kollektivanställda och andra ersättningar	-443 859	-333 132
Sociala avgifter	-127 042	-100 375
Pensionskostnader	-81 917	-18 628
Summa	- 652 818	-452 135
Övriga personalkostnader	-53 915	23 185
Summa	-53 915	23 185

Personalkostnader totalt 1 775 585 1 397 650

Styrelsens könsfördelning				2022				2021			
Antal balansdagen		varav män		kvinnor		Antal balansdagen		varav män		kvinnor	
Styrelseledamöter	5 st	80 %	20 %	5 st	80 %	20 %	5 st	80 %	20 %	5 st	80 %

Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

2022

2021

Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	212 037 815	212 705 779
Årets förändringar		
Pågående om/tillbyggnationer	-	-
Omklassificerat från pågående nyanläggning	-	-
Erhållit bidrag	-	-
Årets investeringar	1 818 795	847 875
Försäljning/utrangeringar fastigheter	-177 746	-1 515 839
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	213 678 864	212 037 815
Ingående avskrivningar	-81 316 595	-78 587 163
Årets förändringar		
Försäljning/utrangeringar fastigheter	177 746	1 515 839
Omklassificering	-27 204 641	-
Avskrivningar	-4 318 948	-4 245 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 662 438	-81 316 595
Ingående nedskrivningar	-32 261 957	-32 261 957
Omklassificering	27 204 641	-
Återföring nedskr	135 800	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 921 516	-32 261 957
Ingående uppskrivningar	5 399 400	5 485 200
Årets förändring		
Uppskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-	-
Avskrivning uppskrivning	-85 800	-85 800
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 313 600	5 399 400
Utgående restvärde enligt plan	101 408 510	103 858 663
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	5 562 736	5 636 422
Årets förändringar/försäljning	-	-73 686
Utgående anskaffningsvärde	5 562 736	5 562 736
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	746 424	746 424
Omklassificering	-88 592	-
Utgående anskaffningsvärde	657 832	746 424
Ingående avskrivningar	-527 877	-489 561
Omklassificering	88 592	-
Årets avskrivningar	-28 406	-38 316
Utgående avskrivningar	-467 691	-527 877
Restvärde	190 141	218 547

Not 7 Pågående nyanläggning		2022	2021
Ing. balans		103 690	-
Tillkommande utgifter		1 818 796	103 690
Aktiverat under året		-1 818 796	-
Omklassificerat		-3 356	-
Utg. Balans		100 334	103 690
Not 8 Bokslutsdispositioner		2022	2021
Avsättning periodiseringsfond -21		-	-
Återföring del av periodiseringsfond -21		-	580 000
Återföring periodiseringsfond -22		176 000	-
Summa periodiseringsfond		176 000	580 000
Not 9 Inventarier		2022	2021
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		2022	2021
Avsättning periodiseringsfond -16		-	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		462 000	638 000
Not 11 Redovisning på långfristiga skulder när lånen ska omförhandlas			
Omförhandlas enligt följande:	Löpande Stibo	Mellan 1-5 år	Efter 5 år
Kommuninvest	72 748 000	-	-
Kommuninvest		56 300 000	20 818 000
Summa	72 748 000	56 300 000	20 818 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		2022	2021
Kortfristig del av långfristiga lån		4 370 000	3 850 000
Personalkällskatt		26 107	24 306
Avräkningskonto kommunen		-	-
Sociala avgifter		28 268	26 186
Övriga kortfristiga skulder		12 898	4 400
Summa		4 437 273	3 904 892

Not 13 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2022	2021
Uppl. lagstadgade soc. avgifter	48 852	31 210
Uppl. semesterlöner	136 386	92 333
Uppl. utgiftsräntor	180 677	65 896
Förutbetalda hyror	1 595 937	1 607 382
Övr. uppl. kostnader	395 732	351 150
Summa	2 351 584	2 147 971

Not 14 Aktuell skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Skatt pga ändrad beskattning	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på byggnad	-294 979	-265 168
Skatt på årets resultat	-294 979	-265 168
Avstämning årets skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	430 250	-1 626
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-
Hänförliga till nedskrivning	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Förändring uppskjuten skatt	-294 979	-265 168
Justering skatt tidigare år	-	-
Årets redovisade skattekostnad	-294 979	-265 168

Not 15 Fordran Nordmalings kommun	2022	2021
Tillgodohavande på koncerngemensamt bankkonto	8 718 146	12 541 528

Not 16 Räntekostnader	2022	2021
Räntekostnad Kommuninvest	688 415	318 105
Borgensavgift Kommunen	158 069	166 636
Summa	846 484	484 741

Not 17 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	2022	2021
Fastighetsinteckningar	88 299 500	88 299 500
Varav i eget förvar	23 938 000	23 938 000



Nordmaling den 2023-03-08.....

Inger Sellgren
.....
Inger Sellgren, Ordf.

Kent Fällström
.....
Kent Fällström, v ordf.

Malte Andersson
.....
Malte Andersson

Anders Magnusson
.....
Anders Magnusson

Matz Johansson
.....
Matz Johansson

Lars Jönsson
.....
Lars Jönsson, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den
2023-03-16

Ernst & Young AB

.....
Joakim Åström, Auktoriserad revisor.

Fastigheter	Ansk. år	Produktionskostn ad	Markvärde	Bokfört värde	Byggnader inkl. mark	Taxeringsvärde
Svea 7	1991	14 184 849	212 484	3 964 143	4 176 627	8 956 000
Svea 9	1957	2 310 129	19 761	476 408	496 169	4 700 000
Svea 16	1968	1 561 474	21 726	383 854	405 580	2 992 000
Bostaden 2	1980	5 310 748	524 586	3 255 984	3 780 570	7 900 000
Lodjuret 12	1984	5 711 990	266 541	2 177 584	2 444 125	6 600 000
Lodjuret 15	2008	4 531 314	126 485	2 071 907	2 198 392	1 930 000
Thor 7	1966	1 251 381	5 630	184 965	190 595	3 309 000
Hjorten 1	1989	8 022 593	510 003	2 198 564	2 708 567	8 607 000
Draken 29	1991	14 684 073	207 955	1 062 833	1 270 788	4 326 000
Kullen 1	1987	39 620 227	1 255 493	20 955 812	22 211 305	16 626 000
Draken 31	1993	36 859 203	501 934	15 770 020	16 271 954	23 935 000
Grisslan 1	2001	6 342 772	240 000	4 890 160	5 130 160	10 865 000
Draken 24	2014	3 024 075	-	1 420 606	1 420 606	-
Draken 24	2019	35 767 278	-	32 648 457	32 648 457	20 135 000
Rundvik 28:14	1959	509 653	4 992	679 575	684 567	2 085 000
Rundvik 28:22	1966	2 025 187	-	1 167 834	1 167 834	2 175 000
Violen 11	1955	3 467 667	104 249	449 510	553 759	1 068 000
Nyåker 2:162	1982	-	8 910	-	8 910	21 000
Rundvik1:5 Skutan	1991	20 747 733	804 885	6 782 616	7 587 501	6 101 000
Håknäs 14:12	1993	-	8 910	-	8 910	-
Gräsmyr 4:119	1982	417 155	63 160	144 828	207 988	656 000
Hörnsjö 3:69, 5:72	1993	3 764 396	675 032	722 851	1 397 883	2 201 000
		210 113 897	5 562 736	101 408 511	106 971 247	135 188 000

2023051120930

Fastighetomr åde	Bygg år	Antal lägenheter					Lägenheter		Lokaler		Förråd		Bilplatser				
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	garage	Skärm tak	Skärmtak/ p-platser		
							22	1350							13		
Svea 7	1991		6	13	1	2	15	889	3	148			5	3	7		
Svea 9	1957		5	6	4		11	581,6						5			
Svea 16	1968		6	4	1		20	1500						12			
Bostaden 2	1980	5	1	7	5		2	20	1500					10	6		
Lodjuret 12	1984	1	2	14	2			19	1202					6	8		
Lodjuret 15	1992			2	2			4	291,6						2		
Tor 7	1966	2	1	4	3	1		11	673						12		
Hjorten 1	1960	4	18				4	2	28	1587,8				8			
Draken 29	1992			4	4			8	622						33		
Draken 31	1991		6	27	20			53	4004,5					5	19		
Kullen 1	1987			33	4			37	2228	1	15			20	5		
Grisslan 1	1990			14	8	2		24	1866								
Draken 24 (A)	1929			2	2	2		6	444,5						32		
Draken 24 (B)	2019		5	18	7			30	1580								
Bagarg 1 Rundvik 28:22	1959		3		9	6		18	1056,9			2	25				
Skolg 51 Rundvik 28:14	1966		1	4	5	7		17	1081,7			2	40	10	13		
Rundvik 10:11(Violen1 1)	1944			1	10			11	558			1	30		10		
Rundvik 1:5, Skutan	1991		6	2	16			24	1360,2	5	483				20		
Gräsmyr 4:119	1982				2			2	131								
Hörnsjö 3:69, 5:72	1992				2	6		8	637,2								
Totalt			22	57	192	82	11	4	368	23645	9	646	5	95	5	79	184



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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.



2023051120958

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 av Nordmalingshus AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordmalingshus AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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 överträdelse 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 16 mars 2023

Ernst & Young AB

Joakim Åström
Auktoriserad revisor