

Årsredovisning
för
Nordanstigs Bostäder Aktiebolag
556410-7745

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordanstigs Bostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025- - . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nordanstig 2025- 09 - 24


Anette Bergman

Årsredovisning
för
Nordanstigs Bostäder Aktiebolag

556410-7745

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Nordanstigs Bostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nordanstigs Bostäder med säte i Nordanstig, får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 2024-01-01 -2024-12-31.

Styrelsen har sedan bolagsstämman varit sammansatt av följande personer:

Ordinarie ledamöter:	Michael Wallin, ordförande	Ersättare:	Monica Olsson
	Stig Jonsson, v. ordförande		Matias Klint
	Carin Walldin t.o.m 15/2 2024		Johan Norrby
	Ulla Nilsson		
	Eva Andersson		
Lekmannarevisorer:	Pär Westerberg		
	Eva Nilsson		

Auktoriserade revisorer: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor: Tomas Rahm

Företaget har sitt säte i Nordanstig.

Företagsledningen

Verkställande direktör under verksamhetsåret har varit Carin Walldin. I december anställdes en ny VD, Anette Bergman.

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden, 1 protokollfört konstituerande möte och 1 protokollfört extra sammanträde. Ordinarie bolagsstämman genomfördes 8 maj.

Information om verksamheten

Nordanstigs Bostäder AB (nedan även kallat bolaget) är ett helägt dotterbolag till Nordanstigs kommun (nedan även kallat kommunen/ägaren). Bolaget äger och förvaltar 50 hyresfastigheter med ca 750 hyreslägenheter och ca 50 lokaler.

Bolaget ansvarar för administrationen vid Nordanstigs Fjärrvärme AB, samt för drift och underhåll av företagets 3 värmeproduktionsanläggningar. Den 31 december fanns 27 (33) medarbetare fördelat på 7 (7) kvinnliga och 20 (26) manliga medarbetare.

Bolaget är medlem i är Sveriges Allmännytt, HBV och Fastigo. Bolaget har sitt fastighetsbestånd försäkrat hos Länsförsäkringar.

Bolaget är den största aktören på hyresmarknaden i Nordanstig och har ett förvaltningsuppdrag åt ägaren gällande mindre byggnadsarbeten, verksamhetshjälp och fastighetsskötsel med mera.

Ägardirektiv

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.

Bolagets avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 4 procent

Avkastningen för året på bokfört eget kapital är negativt vilket innebär att bolaget inte möter ägardirektivets krav på avkastning på nettoresultat i procent av eget kapital som beräknas som resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Bolaget ska ha en långsiktig soliditet på minst 25 procent

Soliditeten beräknas som eget kapital dividerat med balansomslutning. Utfallet är 10,6 procent vilket innebär att bolaget inte når målet.

Specifika uppdrag i ägardirektivet är att:

1. Förvalta kommunens fastigheter

Bolaget har förvaltat kommunens fastigheter under räkenskapsåret.

2. Tillgänglighetsanpassa bostadsbeståndet

Under räkenskapsåret har bostadsanpassningar av 11 lägenheter genomförts.

3. Tillskapa 50 nya enskilda boenden under mandatperioden

Under 2024 har bolaget skapat 8 nya lägenheter i Gnarp.

Riskbedömning

Ett osäkert omvärldsläge innebär ökad risk och höjda avkastningskrav vilket påverkar fastigheternas marknadsvärden negativt. Bolaget bevakar utvecklingen och fastighetsmarknaden löpande. Omvärldsläget kan också innebära risk för ökad inflation vilket medför att bolaget ständigt behöver arbeta kostnadseffektivt och proaktivt.

Bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 182 mkr (182 mkr) och 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. Amortering på lån har gjorts med 5,3 mkr samtidigt som nya lån har upptagits med ca 5,0 mkr.

En tillfredställande uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet är av stor vikt för bolagets resultatutveckling och likvida situation. Bolaget behöver löpande följa marknaden, föra dialog med befintliga hyresgäster och säkerställa en effektiv uthyrningsprocess.

Väsentliga händelser under året

Under året har hyresgäster flyttat in i 8 nyproducerade lägenheter i Gnarp.

Bolaget har under året anställt en ny VD som började i december 2024.

Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har skett under året.

Investeringar

Under året har investeringar aktiverats med ca 870 tkr.

Fastighetsvärdering

Årets interna fastighetsvärdering visar ett bedömt marknadsvärde på beståndet med 334 249 tkr.

Vakanser

Vakansgraden för bolagets lägenheter har varit 18 (14) procent under 2024.

Resultat och ställning

Bolaget visar ett negativt resultat för 2024 som uppgår till -11 104 tkr. Precis som för många andra allmännyttiga bostadsbolag i Sverige har de senaste årens osäkerhet i omvärlden och höga inflation medfört utmaningar att erhålla hyreshöjningar i nivå med de kostnadsökningar som skett. Detta ställer högre krav på en strukturerad och kostnadseffektiv verksamhet samt en hög uthyrningsgrad, något bolaget arbetar med löpande.

Förväntad framtida utveckling

Kommunens mål om att öka invånarantalet till 10 000 invånare blir också ett viktigt mål för bolaget att förhålla sig till. Att säkerställa attraktiva lägenheter och bidra till att flyttkedjor kommer igång är ett prioriterat arbete.

Riksbanken nådde nästan fram till sitt inflationsmål i december och räntorna förväntas sjunka något ytterligare under nästa år vilket kommer gynna bolaget positivt. Bolaget arbetar vidare med digitalisering för en mer effektiv fastighetsförvaltning och administration vilket på sikt kommer innebära minskade kostnader. Det tekniska underhåll som genomförts i EPC-projektet de senare åren kommer bidra till ytterligare minskade driftkostnader i framtiden.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	90 438	91 530	86 918	87 663	90 176
Resultat efter finansiella poster	-13 978	-2 990	-12 266	-5 717	1 726
Balansomslutning	235 758	243 883	240 187	220 310	192 110
Medelantal anställda	32	36	33	33	34
Soliditet (%)	10,7	14,9	15,8	22,0	27,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	3,3
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	neg	2,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	37 248 670	-1 542 779	36 305 891
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-1 542 779	1 542 779	0
Årets resultat				-11 103 767	-11 103 767
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	35 705 891	-11 103 767	25 202 124

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 705 890
årets förlust	-11 103 767
	24 602 123

disponeras så att i ny räkning överföres	24 602 123
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3, 4	59 528 420	56 252 246
Övriga förvaltningsintäkter	5	30 909 707	35 277 656
		90 438 127	91 529 902
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-65 475 279	-62 190 750
Underhållskostnader		-12 052 208	-9 796 713
Administrationskostnader	6, 7, 8	-10 982 291	-9 588 881
Fastighetsskatt		-634 641	-573 404
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 218 703	-7 899 715
		-98 363 122	-90 049 463
Rörelseresultat		-7 924 995	1 480 439
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 848	185 240
Räntekostnader och liknande resultatposter till kocernföretag	9	-423 640	-370 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 641 333	-4 284 686
		-6 053 125	-4 470 165
Resultat efter finansiella poster	10	-13 978 120	-2 989 726
Resultat före skatt		-13 978 120	-2 989 726
Skatt på årets resultat	11, 12	2 874 353	1 446 947
Årets resultat		-11 103 767	-1 542 779

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	194 555 898	179 904 456
Mark och markanläggningar	14	20 944 052	20 944 052
Inventarier, verktyg och installationer	15	5 942 261	6 470 574
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	2 052 235	24 152 815
		223 494 446	231 471 897
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	70 000	70 000
Uppskjuten skattefordran	12	9 226 462	6 352 109
		9 296 462	6 422 109
Summa anläggningstillgångar		232 790 908	237 894 006
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förnödenheter och förråd		386 650	489 640
		386 650	489 640
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		519 537	144 380
Fordringar hos koncernföretag		0	3 393 008
Aktuella skattefordringar		302 268	13 901
Övriga fordringar		627 538	174 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 130 916	1 773 300
		2 580 259	5 498 962
Summa omsättningstillgångar		2 966 909	5 988 602
SUMMA TILLGÅNGAR		235 757 817	243 882 608

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Reservfond

100 000

100 000

600 000

600 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

35 705 890

37 248 669

Årets resultat

-11 103 767

-1 542 779

24 602 123

35 705 890

Summa eget kapital

25 202 123

36 305 890

Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

175 105 029

175 380 029

Summa långfristiga skulder

175 105 029

175 380 029

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 600 000

6 600 000

Leverantörsskulder

5 304 588

6 815 727

Skulder till koncernföretag

13 275 992

4 810 595

Övriga skulder

1 238 292

3 365 055

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

9 031 793

10 605 312

Summa kortfristiga skulder

35 450 665

32 196 689

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 757 817

243 882 608

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-7 924 995

1 480 440

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

23

9 029 000

7 854 715

Erhållen ränta

11 848

185 239

Erlagd ränta

-6 064 973

-4 655 405

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-4 949 120

4 864 989

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

102 990

900

Förändring av kundfordringar

-375 157

190 409

Förändring av kortfristiga fordringar

3 293 860

5 750 782

Förändring av leverantörsskulder

-1 511 139

1 361 885

Förändring av kortfristiga skulder

4 765 115

1 380 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 326 549

13 549 225

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 428 177

-16 192 653

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

376 628

102 299

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 051 549

-16 090 354

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

5 000 000

8 686 000

Amortering av lån

-5 275 000

-6 144 871

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-275 000

2 541 129

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter redovisas vid leverans till kunden.

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster, el	40-60 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.

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. Innehaften 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.

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 Nordanstigs 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).

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.

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.

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.

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 kortfristig skuld i balansräkningen i posten skulder till koncernföretag och som Ökning/Minskning övriga kortfristiga skulder i kassaflödesanalysen. Inga andra likvida medel än ovan nämnda koncernkonto förekommer. Beviljad kredit på bolagets koncernkonto uppgår till 10 mkr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	25 %	25 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	34 %	41 %

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

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2024	2023
I hyresintäkterna ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	58 787 931	55 821 018
Övriga ersättningar	740 489	431 228
	59 528 420	56 252 246

Not 4 Operationella leasingavtal - intäkter

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter 65 190 441 kr (61 707 846 kr)

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Inom ett år	14 868 729	18 827 420
Senare än ett år men inom fem år	6 644 489	516 495
Senare än fem år	0	45 525
	21 513 218	19 389 440

Majoriteten av bolagets leasingintäkter består av hyresintäkter från bostäder för vilka avtalen löper med en uppsägningstid om tre månader. I upplysningen leasingavgifter som förfaller till betalning inom ett år har endast tre månaders hyror på ej, innan detta, uppsagda avtal redovisats varför skillnaden på under perioden erhållna leasingavgifter och de som förfaller inom ett år är stor.

Not 5 Förvaltningsintäkternas fördelning

	2024	2023
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Extern sålda tjänster	29 170 626	33 883 715
Övriga intäkter	1 739 081	1 393 941
	30 909 707	35 277 656

Not 6 Operationella leasingavtal - kostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 148 463 kr (1 565 350 kr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	266 420	282 026
Senare än ett år men inom fem år	136 240	140 330
Senare än fem år	0	0
	402 660	422 356

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	200 291	209 000
Övriga tjänster	54 796	247 000
	255 087	456 000

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	8
Män	25	28
	32	36

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 280 088	1 072 317
Avgångsvederlag verkställande direktör	600 000	0
Övriga anställda	14 085 063	14 564 092
	15 965 151	15 636 409

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	251 710	145 771
Pensionskostnader för övriga anställda	828 061	756 128
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 209 597	5 153 518
	6 289 368	6 055 417

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

22 254 519	21 691 826
-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	60 %
Andel män i styrelsen	60 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Avtal om avgångsvederlag

I avtal med VD finns villkor för avgångsvederlag om 10 månadslöner

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter till koncernföretag

	2024	2023
Borgensprovision	373 010	362 250
Skuldränta	50 630	8 469
	423 640	370 719

Not 10 Resultat per rörelsegren

	2024	2023
Förvaltning egna fastigheter		
Intäkter	56 376 480	55 644 682
Omkostnader	-70 262 450	-59 469 228
	-13 885 970	-3 824 546
Förvaltning kommunägda fastigheter		
Intäkter	24 926 810	24 292 063
Omkostnader	-25 501 187	-24 131 446
	-574 377	160 617
Extern sålda tjänster och varor		
Intäkter	9 134 837	11 593 157
Omkostnader	-8 652 610	-10 918 954
	482 227	674 203
 Summa resultat efter finansiella poster	 -13 978 120	 -2 989 726

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	2 874 353	1 446 947
Totalt redovisad skatt	2 874 353	1 446 947

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-13 978 120		-2 989 726
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 879 493	20,60	615 884
Ej avdragsgilla kostnader		-15 643		-2 457 630
Ej skattepliktiga intäkter		4 444		3 154 931
Temporära skillnader hänfört fastighet		-254 853		0
Skatteeffekt av nyttjat skattemässigt underskottsavdrag		260 911		133 762
Redovisad effektiv skatt	20,56	2 874 352	48,40	1 446 947

Not 12 Uppskjuten skatt

	2024	2023
Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattning och avdragsgill kommande år	3 104 962	2 850 109
uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott	6 121 500	3 502 000
Belopp vid årets utgång	9 226 462	6 352 109

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 467 052	319 755 091
Omklassificeringar	43 660 448	12 711 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 127 500	332 467 052
Ingående avskrivningar	-127 478 845	-117 238 821
Årets avskrivningar	-8 309 006	-10 240 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 787 851	-127 478 845
Ingående nedskrivningar	-25 083 751	-38 558 106
Återförda nedskrivningar	0	14 674 355
Omklassificeringar	-20 700 000	0
Årets nedskrivningar	0	-1 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 783 751	-25 083 751
Utgående redovisat värde	194 555 898	179 904 456

Not 14 Mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 871 096	22 871 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 871 096	22 871 096
Ingående avskrivningar	-59 564	-59 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 564	-59 564
Ingående nedskrivningar	-1 867 480	-1 855 568
Återförda nedskrivningar	0	638 088
Årets nedskrivningar	0	-650 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 867 480	-1 867 480
Utgående redovisat värde	20 944 052	20 944 052

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 256 459	16 816 065
Inköp	568 309	542 693
Försäljningar/utrangeringar	-1 083 102	-102 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 741 666	17 256 459
Ingående avskrivningar	-10 785 885	-9 663 751
Försäljningar/utrangeringar	896 177	0
Årets avskrivningar	-909 697	-1 122 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 799 405	-10 785 885
Utgående redovisat värde	5 942 261	6 470 574

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 152 814	31 214 816
Under året nedlagda kostnader	859 868	15 649 959
Omklassificeringar	-22 960 447	-12 711 961
Nedskrivningar	0	-10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 052 235	24 152 814
Utgående redovisat värde	2 052 235	24 152 814

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 000	70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	70 000
Utgående redovisat värde	70 000	70 000

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 130 916	1 773 300
	1 130 916	1 773 300

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal aktier	500	1 000
	500	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	35 705 890
årets förlust	-11 103 767
	24 602 123

disponeras så att i ny räkning överföres	24 602 123
---	------------

Not 21 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller mellan två och fem år	26 400 000	26 400 000
Skulder som förfaller senare än fem år	148 705 029	148 980 029
	175 105 029	175 380 029

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna räntekostnader	522 246	597 163
Upplupna löner	186 838	177 000
Upplupna semesterlöner	1 859 613	2 065 379
Upplupna sociala avgifter	677 995	721 840
Förskottsbetalda hyror	3 858 799	3 983 796
Övriga poster	1 926 303	3 060 133
	9 031 794	10 605 311

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024-12-31

2023-12-31

Avskrivningar och nedskrivningar	9 218 703	7 899 715
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	-189 703	0
Övriga poster	0	-45 000
	9 029 000	7 854 715

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse	314 416	304 846
	314 416	304 846

Inga ställda säkerheter finns i bolaget

19 mars
Nordanstig den 26 februari 2025

[Redacted signature]

Michael Wallin
Ordförande

[Redacted signature]

Erik Daniel Gunsth

[Redacted signature]

Eva Andersson

[Redacted signature]

Stig Jonsson

[Redacted signature]

Ulla Nilsson

[Redacted signature]

Anette Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3-2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

[Redacted signature]

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordanstigs Bostäder AB för år 2024.

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 2024 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/revisorsansvar. 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 direktörernas förvaltning för Nordanstigs Bostäder AB för år 2024 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 direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att avdragen skatt, sociala avgifter och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Hudiksvall den 26 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tomas Rahm
Auktoriserad revisor