



Hustransport ifrån Hörnsjö till Nordmaling.

# **ÅRSREDOVISNING**

## **2009**



## Innehållsförteckning

VD har ordet...	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Bokslutskommentarer	11
Revisionsberättelse	18
Fastighetsförteckning	19
Fastighetssammanställning	20

VD har ordet.

Nordmalingshus AB kan för år 2009 redovisa ett positivt resultat för 4:e året i följd. Soliditeten har ökat till 21,7 % och överstiger målet i ägardirektivet.

I december 2008 överläts 5 fastigheter med totalt 121 lägenheter, där Nordmalings kommun i samtliga fastigheter bedriver kommunal verksamhet, till Nordmalings kommun. Det innebär att vid jämförelser av resultat- och balansräkningar mellan åren 2008 och 2009 måste hänsyn tas till minskningen av bolagets fastighetsbestånd.

Årets positiva resultat på 1 382 tkr efter skatt och bokslutsdispositioner ger oss möjlighet att fortsätta underhållet på våra fastigheter. Under 2008 och 2009 har de flesta hyreshus med träfasader målats och under 2010 fortsätter vårt fastighetsunderhåll. Hyreshuset Svea 9, på Kungsvägen står i tur för underhåll, i första hand skall takbeklädnad bytas från tegel till plåt. Arbetet med att ta fram en komplett underhållsplan för bolagets fastighetsbestånd pågår och förhoppningen är att planen skall vara ett bra underlag för planeringen av det framtida underhållet av våra hyresfastigheter.

Under 2009 har två parhus flyttats från Hörnsjö ner till Nordmaling till fastigheten Lodjuret 1. Även om flyttningen tagit längre tid än planerat och ett antal hinder inträffade under ”resans gång” bland annat ett ihärdigt regnande och sedan både kyla och snö som bidragit till förseningar. Vi ser nu ljuset i tunneln och inflyttning närmar sig för våra hyresgäster. Planering för byggande av ett hyreshus på Kullen har varit det andra stora ärendet för bolaget. Programförslag har tagits fram med krav på att utformningen och uppförande av byggnaden skall sträva mot miljömässig hållbarhet. Krav har ställts att byggnaden skall uppföras i trä och vara anpassad till befintlig byggnad och att lägenheterna skall vara tillgänglighetsanpassade för att även funktionshindrade skall kunna bo i de 12 lägenheterna som skall byggas. Detaljplanen har ändrats och antagande av entreprenör har skett. Byggnationerna skall komma igång under våren och enligt tidplanen skall lägenheterna vara klara för inflyttning i slutet av 2010. Vår förhoppning är att Nordmalingshus AB:s lägenheter skall vara intressanta även för personer som idag inte bor i kommunen men med tanke på Botniabanan och vårt strategiska läge ska upptäcka fördelen med att bo i vår kommun.

På hyressättningsområdet sker den största reformen på över 30 år när allmännyttans hyresnormerande roll föreslås slopad i den proposition om framtidens allmännytta och hyressättning som regeringen lämnar under mars 2010. Riksdagen väntas fatta beslut före sommaruppehållet och de nya reglerna träder i kraft 1 januari 2011. Det nya regelverket får konsekvenser för kommunala bostadsbolags arbetsätt och för relationen till ägaren. Enligt propositionen skall verksamheten bedrivas affärsmässigt med ett tydligt lönsamhetskrav, samtidigt ska verksamheten bedrivas i ett allmännyttigt syfte och företaget ska kunna ta ett aktivt samhällsansvar.

Nordmalingshus AB kommer att fortsätta att bevaka sina påverkbara kostnader och målsättning är att vi skall erbjuda våra hyresgäster sunda bostäder med en god boendestandard till hyror som står sig i konkurrensen med övriga på hyresmarknaden.

Nordmaling 2010-03-08

Inger Sellgren

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för NordmalingsHus AB, org. nr 556038-3951, avger följande förvaltningsberättelse över verksamheten under år 2009.

**Styrelse**, vald av kommunfullmäktige

### Ledamöter

Anders Jonsson, ordf.	(c)
Christer Holm, vice ordf.	(s)
Jörgen Wigertsson	(v)
Bo Sundqvist	(m)
Sixten Öhlund	(fp)

### Suppleanter

Bengt Åberg	(s)
Ulla Maj Andersson	(s)
Börje Nilsson	(kd)
Lars Berglund	(fp)
Sune Lundström	(c)

### Sammanträden

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämman hölls den 5:e maj 2009.

### Revisorer

KPMG AB.

### Huvudansvarig revisor

Birgitta Gustafsson (Auktoriserad revisor).

### Lekmannarevisor

Walther Holmgren (s)

### Verkställande direktör

Inger Sellgren

### Anställda och köp av tjänster

Alla fastighetstjänster som fastighets-skötare, lokalvårdare, trapphusstädning och fastighetsingenjör köps av kommunen. Avtal har tecknats om tjänsteköps omfattning samt ersättnings storlek.

### Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Medlemskap i arbetsgivareorganisationen Fastigo har beviljats under 2009. Är även medlem i Husbyggnadsvarors (HBV) förening.

### Ägare och om bolagets verksamhet

Nordmalingshus AB ägs till 100 % av Nordmalings kommun.

Bolaget som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Nordmalings kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter, bygga bostäder, affärs-lägenheter samt kollektiva anordningar och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja bostadsförsörjningen i kommunen. Tillämpningen av den kommunala självkostnadsprincipen utgör ej hinder för utdelning av förekommande vinster så länge vinsterna ej överstiger skälig förräntning på aktiekapitalet.

Bolaget skall förvalta sina fastigheter på ett sådant sätt att fastighetskapitalet ej värde-mässigt försämras. Bolaget skall erbjuda sunda bostäder med god boendestandard åt alla.

### Ägardirektiv

Nordmalings kommun har i ägardirektiven angett vissa ekonomiska mål:

### Verksamheten skall vara självbärande

Enligt tidigare avtal ska kommunen täcka underskotten på fastigheterna Draken 31, Håknäs 14:12, Hörnsjö3:69, 5:72 och Norrfors 2:158, 2:257. Detta avtal har upphört i och med det ingångna avtalet med SBN 2005. I övrigt är verksamheten självbärande över tid.

**Soliditet**

Bolagets soliditet ska inte understiga 4 %.  
Soliditeten ligger på 21,7 %. Målet har uppnåtts.

**Amortering**

Bolaget ska årligen amortera minst motsvarande avskrivningskostnaderna.  
Amorteringarna uppgår till 5 600 000 kr.  
Avskrivningar uppgår till 3 080 617 kr.  
Målet har uppnåtts.

**Avkastning**

Bolagets direktavkastning på eget kapital är 13 (21) % det ska vara minst lika med medelvärdet av subventionsräntan.  
Medelvärdet för subventionsräntan (2009) för lån med bunden/rörlig ränta ligger på 3,66/0,62 %.  
Målet har uppfyllts.

**Ekonomi****Resultat**

Årets resultat blir en vinst om 2 605 956 kr och efter bokslutsdispositioner och årets skatt blir resultatet 1 382 186 kr. I resultatet ingår extraordinära intäkter (avveckling av försäkringsbolaget Brandförsvarsverket) med 341 161 kr och räntebidraget med 11 396kr, totalt 352 557 kr.

**Hyror**

Överenskommelsen med hyresgästföreningen den 26 maj 2009 innebar en höjning av grundhyrorna med 1,5 %.  
Hyrorna höjdes ej på fastigheterna i Norrfors, Nyåker, Gräsmyr, Lögdeå och Hörnsjö.  
Hyresgäster som använder sig av befintligt bredbandsnät betalar 25 kr per lägenhet extra varje månad.  
Den genomsnittliga hyresnivån för externkunder ligger på 784 kr/m<sup>2</sup> (varmhyra).

**Antal uthyrningsobjekt**

Vid 2009 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enligt specifikation på sidan 20.

Bostadslägenheter	323 st
Varav i gruppbestäder	29 st
Lokaler	7 st
Garage	5 st
Skärmtak/bilplatser	49/181 st

Totalyta lägenheter och lokaler: 22 524 m<sup>2</sup>.

**Hyresbortfall**

Hyresbortfallet för outhyrda objekt (lgh) uppgick vid årets slut till 926 761 (607 960) kr eller ca 5,5 (2,6) % av de totala hyresintäkterna. Ökningen av hyresbortfallet beror till stor del på att antalet lediga lägenheter främst i ytterområden har ökat.  
Centralorten har haft en låg vakansgrad under hela året.

**Räntebidrag**

Under året har räntebidrag erhållits med 11 396 (150 450) kr vilket utgör 0,07 (0,6) % av de totala hyresintäkterna för bostäder. Räntebidragsavtrappningen fortsätter under de närmaste åren.

**Skattereduktion**

Reduktion av fastighetsskatten på grund av vakanser har ej avräknats årets resultat.

**Finansiering**

Lånen har under året amorterats med 5 600 000 kr.  
Totala låneskulden uppgår till 69,4 (75) mkr med en genomsnittsränta på 3,58 (4,12) %.  
Räntorna är till övervägande del bundna, fördelas på 53/47 % mellan fasta och rörliga lån.  
Kommuninvest är vår kreditgivare.

**Avtal med Statens Bostadsnämnd**

Avtal har ingåtts mellan Nordmalings kommun och Statens Bostadsnämnd numera Bostadskreditnämnden som innebär att bolaget amorterat av lån med 17 mkr och erhållit en likviditetsförstärkning med 3 mkr. Avtalet om underskottstäckning som funnits mellan bolaget och kommunen har upphört när kommunen övertog lån på 30 mkr från årsskiftet -05. Nedskrivning av fastighetsbeståndet har skett med 49 mkr samt avveckling av 26 st lägenheter som överförts till Nordmalings kommun. Avtalet löper till år 2012 och under den tiden kan bolaget ej ta upp nya lån utan underhållsbehovet får klaras inom de resultat som företaget ger.

**Byggnadsverksamhet**

Flyttningen av två hus och två förråd från Hörnsjö samt iordningställande av två husgrunder samt grovplanering av tomten och rivning befintligt garage kostade 1 542 500 kr.

Betalda anslutningsavgifter/kostnader t.o.m. årsskiftet på de flyttade husen är 349 504 kr. Gjorda större underhållsåtgärder är följande: Ommålning av hyreshus i Håknäs, kostnad 128 000 kr. Målning Svea 16 i Nordmaling, kostnad 66 400 kr. Omdragning av värmerör Hjorten 1 Nordmaling, kostnad 66 000 kr. Renovering lägenhet i Lögdeå 5:56, kostnad 119 689 kr.

Ett fastighetsöverlåtelseavtal upprättades den 29 dec-08 med kommunen där följande fastigheter har överlåtits till bokfört värde:

Hemmet 1, Strandholmen och Tallbacken  
Syrenen 1, Envägen grp.boende  
Norrfors 2:261, Juliagården  
Gräsmyr 4:114-4:115, Tobiasgården  
Håknäs14:5, Kullerbyttan

## Fastighetsförvaltning

### Underhållskostnader

Kostnaderna för det periodiska underhållet uppgick under året till 1 952 871 (2 675 984) kr. Löpande underhållskostnader under året var 117 634 (503 764) kr.

### Miljö

Arbetet med förberedelser inför ”Mibb” har påbörjats under 2004. Mibb är en inventering av bostädernas miljö. Inget arbete har gjorts på detta under åren 2005-09.

I fastighetsbeståndet utgörs energiförsörjningen av:

Fjärrvärme	81 %
Jordvärmepump	7 %
El	12 %

### Försäkringar

Bolagets fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten.

### Uppvärmningskostnader

Uppvärmningskostnaderna har ökat med 4,6 (8,5) % under året. Kostnaderna för uppvärmning av bolagets fastighetsbestånd har under verksamhetsåret uppgått till 2 546 650 (2 434 858) kr, vilket motsvarar 112,71 kr/m<sup>2</sup>, (107,76) kr/m<sup>2</sup> bränsle debiteringsyta.

### Vatten/Avloppskostnader

Den totala kostnaden för vatten och avlopp i bolagets fastighetsbestånd har uppgått under året till 794 055 (831 625) kr motsvarande 35,14 (36,81) kr/m<sup>2</sup> vägd yta. Kostnaden för V/A-förbrukningen har minskat med 4,73 % under året.

### Sopkostnader

Kostnaden för sophämtning uppgick under året till 447 936 (508 984) kr. Kostnaden för sopor har minskat med 13,63 % under året.

I sophämningskostnaden ingår även kostnaden för returpapper och wellpapperhanteringen.

### Elförbrukning

Totalkostnaden för elförbrukningen har uppgått till 887 698 (931 763) kr, motsvarande 39,29 (41,23) kr/m<sup>2</sup> eldebiterad yta. Den totala elförbrukningen/kostnaden har minskat med 4,96 %. Från och med 2008 tecknades ett avtal med Vattenfall om spotpris på elen.

## Marknad

Bostadsmarknaden har förbättrats under året främst på centralorten. Avvecklingen av de 26 st lgh (under 2005) har medfört att några svåruthyrda lgh på ytterområdena har försvunnit från vårt bestånd.

Behovet av äldreboende typ på fastigheten Kullen har ökat under året.

Vid årsskiftet 2009/10 var 21 lägenheter (6,5 %) outhyrda jämfört med 14 lägenheter (4,3 %) vid årsskiftet 2008/09.

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. Vakansgraden är oförändrad under året på några orter utanför samhället, men Rundvik har visat en oroande utveckling framöver med risk för en ytterligare minskad efterfrågan på lägenheter än den vakansgrad som finns i dagsläget.

Outhyrda lägenheter per den 31 december uppgick till 21 (14) st och fördelades enligt nedan:

Nordmaling	4	(0)
Rundvik	8	(6)
Hörnsjö	6	(5)
Håknäs	1	(1)
Nyåker	0	(0)
Norrfors	2	(2)

Antalet omflyttningar under året uppgick till 78 (91) st.

### Framtida utveckling

Befolkningsminskningen fortsatte även detta år och minskningen var 80 personer per sista dec-09. Detta har återspeglats på efterfrågan på lägenheter som är svag. Det finns i dagsläget en liten bostadskö på mindre lgh samt lgh för äldreboende där kraven är markplan/hiss/nära centrum.

Efterfrågan på lägenheter på våra andra orter har försvagats under året, men kommer att försvagas ytterligare när befolkningsutvecklingen fortsätter att vara negativ för hela kommunen. Stort problem är att affärerna på ytterområdena läggs ner med påföljd att många äldre tvingas flytta därifrån in till centralorten, där det är brist på lämpliga lgh för dem.

Botninabanprojektet kan innebära en ökning av befolkningen under de närmsta åren.

### Ekonomiska nyckeltal en femårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005*
Soliditet <sup>1)</sup>	21,7 %	12,5 %	10,1 %	7,9 %	5,7 %
Direktavkastning på totalt Kapital <sup>2)</sup>	5,1 %	5,9 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %
Kassalikviditet <sup>3)</sup>	162,8 %	109,4 %	122,0 %	98,6 %	80,8 %
Nettoränta fastighetslån <sup>4)</sup>	3,6 %	4,0 %	3,8 %	3,4 %	3,8 %
Räntetäckningsgrad <sup>5)</sup>	200,2 %	187,8 %	160,8 %	164,8 %	146,3 %
Direktavkastning eget kapital <sup>6)</sup> (enl. ägardirektiv)	13 %	21 %	19 %	25 %	27 %

\* Ekonomiska nyckeltalen är nedjusterade p.g.a. avtalet med SBN för att få en rättvisande jämförelse.

Kommunens arbete med att förverkliga visionen 2010 leder troligtvis till en bestående tillväxt.

### Resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2009 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat och balansräkningar. se sidan 7 och framåt.

### Förslag till disposition av resultat

Balanserat resultat	10 647 075
Årets resultat	1 382 186
Summa fritt eget kapital	12 029 261

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat och balanserat resultat 12 029 261 kr överförs i ny räkning.

### 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.

		(kr)	(kr)
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<i>Not</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	18 047 628	29 508 047
Övr förvaltningsintäkter	3	1 900	1 940
Övr rörelseintäkter	4	376 427	826
<b>Summa Intäkter</b>		<b>18 425 955</b>	<b>29 510 813</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-9 809 440	-16 842 167
Personalkostnader	6	-554 891	-549 267
Avskrivningar och nedskrivningar och återföreningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 080 617	-3 083 820
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 444 947</b>	<b>-20 475 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 981 007</b>	<b>9 035 559</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	101 400	589 702
Statliga räntebidrag		11 396	150 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 487 847	-5 205 104
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-2 375 051</b>	<b>-4 464 952</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 605 956</b>	<b>4 570 607</b>
Bokslutsdispositioner	9	-684 000	-882 000
Aktuell skatt på årets resultat		-539 770	-741 070
<b>Årets resultat</b>		<b>1 382 186</b>	<b>2 947 537</b>

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 091231	(kr) 081231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	7		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		74 800 653	75 826 239
Mark		6 444 611	6 440 126
Markanläggningar		122 513	77 552
Bostadslånepost	10	276 739	288 112
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
		81 644 516	82 632 029
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		10 000	10 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 654 516</b>	<b>82 642 029</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos kommunen		-13 616	54 678 092
Övriga kortfristiga fordringar		55 224	58 014
Kundfordringar		146 731	215 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	830 293	17 489
		1 018 632	54 969 211
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 000 000	710 500
<u>Kassa &amp; bank</u>		10 194 284	15 137 906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 212 915</b>	<b>70 817 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 867 431</b>	<b>153 459 646</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<i>Not</i>	(kr) <b>091231</b>	(kr) <b>081231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		5 886 449	5 886 449
		7 886 449	7 886 449
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		10 647 075	7 699 538
Årets resultat		1 382 186	2 947 537
		12 029 261	10 647 075
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 915 709</b>	<b>18 533 524</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	1 566 000	882 000
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		66 041 261	69 329 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 041 261</b>	<b>69 329 256</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<i>Not</i>	(kr) <b>091231</b>	(kr) <b>081231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 529 442	3 720 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 099 756	2 691 053
Skatteskulder		499 506	410 766
Övriga kortfristiga skulder	18	3 215 757	57 893 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 344 461</b>	<b>64 714 866</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>96 867 431</b>	<b>153 459 646</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	19	16 275 200	16 275 200
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**BOKSLUTSKOMMENTARER****Not 1 Redovisningsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är redovisningsprinciperna oförändrade från föregående år.

**Tillämpning av redovisningsprinciper****Avskrivningar på anläggningstillgångar**

Från och med 2005 tillämpas rak avskrivning med 2 % på hyresfastigheter och 3 % på vårdinrättningar. Omräkningar av tidigare års avskrivningar har gjorts från och med 1999 då bolaget bildades. Den gjorda förändringen av avskrivningsprincipen (2005) har inneburit en nedjustering av ingående bokförda värden på anläggningstillgångarna med 10.976.116 kr. Förändringen har påverkat ingående eget kapital med samma belopp.

**Kortfristiga fordringar**

Fordringarna har upptagits till det belopp de beräknas inflyta.

**Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

**Kassaflödesanalys**

Omdefinitionen av större bolag i årsredovisningslagen innebär att bolaget inte längre måste inkludera en kassaflödesanalys i årsredovisningen.

**Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bostäder	16 994 700	23 577 748
Lokaler	1 609 064	6 114 836
Garage, p-platser	502 200	654 855
<b>Summa</b>	<b>19 105 964</b>	<b>30 347 439</b>
<b>Avgår:</b>		
Hysesbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-926 761	-607 960
Lokaler	-23 070	-31 102
Garage, p-platser	-201 722	-201 460
<b>Summa outhyrt</b>	<b>-1 151 553</b>	<b>-840 522</b>
Hysesrabatter	-54 741	-70 834
Övriga hyresrelaterade intäkter	56 523	31490
Återvunna hyresförluster	91 435	40474
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>18 047 628</b>	<b>29 508 047</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Övriga intäkter	1 900	1 940
	<b>Summa</b>	<b>1 900</b>	<b>1 940</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Övriga rörelseintäkter	35 266	826
	Extraordinära intäkter	341 161	
	<b>Summa</b>	<b>376 427</b>	<b>826</b>
<b>Not 5</b>	<b>Externa kostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	KPMG, revisionsarvode	-69 087	-69 866
	KPMG, konsultationer	-9 375	-9 894
	Material	-591 022	-876 822
	Tjänster	-2 446 746	-5 015 698
	Tjänsteköp av fastighetsskötsel och lokalvård av kommunen	-1 453 983	-2 087 354
	Taxebundna kostnader	-2 275 970	-4 686 652
	Uppvärmning	-2 528 648	-3 691 423
	Fastighetsskatt	-215 653	-221 652
	Övriga externa kostnader	-218 956	-182 806
	<b>Summa</b>	<b>-9 809 440</b>	<b>-16 842 167</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Antalet anställda uppgår till:</b>		
	Kvinnor	0,1	0,1
	Män	1	1
	<b>Totalt för bolaget</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
	<b>Löner och andra ersättningar</b>		
	Styrelsen	-125 167	-120 639
	Sociala avgifter enl. lag	-40 053	-38 604
	Pensionskostnader, f.d. verkställande direktörer	-12 555	-12 555
	<b>Summa</b>	<b>-177 775</b>	<b>-171 798</b>
	<b>Övrig personal</b>		
	Lön och andra ersättningar	-9 127	-9 039
	Adm. personal	-292 956	-286 176
	VD	-62 000	-61 228
	Sociala avgifter	-151 660	-158 410
	Pensionskostnader -08	0	-29 818
	Pensionskostnader -09	-31 539	0
	<b>Summa</b>	<b>-547 282</b>	<b>-544 671</b>
	Övriga personalkostnader	-7 609	-4 596
	Återbetalda pensionspremier	0	0
	<b>Summa</b>	<b>-7 609</b>	<b>-4 596</b>
	<b>Personalkostnader totalt</b>	<b>-554 891</b>	<b>-549 267</b>

Styrelsens könsfördelning	2009		2008	
	Antal balansdagen	varav män	Antal balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	5 st	100 %	5 st	100 %
Verkställande direktör	0,1 st	0 %	0,1 st	0 %

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar	2009	2008
<b>Byggnader</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	145 052 586	214 885 036
Årets förändringar		
Årets investeringar	1 892 004	0
Försäljning och utranteringar	0	-69 832 450
Utgående anskaffningsvärde	146 944 590	145 052 586
<b>Ingående avskrivningar</b>	-34 658 240	-49 827 094
Årets förändringar		
Försäljning och utranteringar	0	18 189 063
Pågående om/tillbyggnationer	132 200	0
Avskrivningar	-3 049 789	-3 020 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 575 829	-34 658 240
<b>Ingående nedskrivningar</b>	-34 568 109	-35 263 109
Årets förändringar		
Försäljning och utranteringar	0	695 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 568 109	-34 568 109
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>74 800 653</b>	<b>75 826 238</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>49 837 000</b>	<b>47 730 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 440 126	9 564 758
Årets förändringar		
Aktiverat	4 485	-3 246 632
Tomtmarksförvärv	0	122 000
Utgående anskaffningsvärde	6 444 611	6 440 126
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>7 150 000</b>	<b>6 523 000</b>

<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 625	602 831
Årets förändring	53 042	0
Försäljning	0	-494 206
Utgående anskaffningsvärde	161 667	108 625
Ingående avskrivningar	-31 072	-114 235
Försäljning	0	88 593
Årets avskrivningar	-8 082	-5 430
Utgående avskrivningar	-39 154	-31 072
<b>Restvärde</b>	<b>122 513</b>	<b>77 553</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ränteintäkter	101 400	589 702
<b>Not 9 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Periodiseringsfond tax 2009	882 000	882 000
Periodiseringsfond tax 2010	684 000	
<b>Not 10 Bostadslånepost</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående värde	402 908	402 908
Ingående avskrivningar	-114 796	-103 423
Årets avskrivningar	-11 373	-11 373
Utgående avskrivningar	-126 169	-114 796
<b>Restvärde</b>	<b>276 739</b>	<b>288 112</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	421 110	421 110
Årets förändring		
Försäljning och uttrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>421 110</b>	<b>421 110</b>
Ingående avskrivningar	385 675	385 675
Årets förändringar		
Försäljning och uttrangeringar	0	0

Avskrivningar	-35 435	-35 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-421 110</b>	<b>-421 110</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Förutbetalda kostnader övrigt	830 293	17 489
<b>Summa</b>	<b>830 293</b>	<b>17 489</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aktieindexobligationer		
Bokfört värde	1 000 000	710 500
Marknadsvärde 2009-12-31	1 054 500	
Fasträntekonto Framtidskonto MAX	3 000 000	

<b>Not 14 Förändring eget kapital</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans</b>				
2009-01-01	2 000 000	5 886 449	10 647 075	18 533 523
Årets resultat			1 382 186	1 382 186
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 886 449</b>	<b>12 029 261</b>	<b>19 915 709</b>

Aktiekapitalet består av 2 000 aktier.

<b>Not 15 Obeskattade reserver</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
------------------------------------	-------------	-------------

Periodiseringsfond tax 2009	882 000	882 000
Periodiseringsfond tax 2010	684 000	
<b>Summa</b>	<b>1 566 000</b>	

**Not 16 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder**

	Mellan 1 - 5 år efter balansdag	Senare än 5 år efter balansdag
Skulder till kreditinstitut	66 318 000	0
Skulder till Nordmalings kommun	0	0
<b>Summa</b>	<b>66 318 000</b>	<b>0</b>

Dessa förfallotider avser inte den beräknade amorteringstakten då den beräknas följa de årliga avskrivningarna.

**Not 17 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

	2009	2008
Uppl lagstadgade soc avgifter	33 043	30 859
Uppl semesterlöner	77 179	70 940
Uppl utgiftsräntor	364 712	931 129
Förutbetalda hyror	894 870	701 765
Övr uppl kostnader	1 729 952	956 360
<b>Summa</b>	<b>3 099 756</b>	<b>2 691 053</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2009	2008
Kortfristig del av långfristiga lån	3 100 000	3 100 000
Personalkällskatt	11 361	12 761
Sociala avgifter	13 273	14 512
Övriga kortfristiga skulder	91 123	165 138
<b>Summa</b>	<b>3 215 757</b>	<b>57 893 043</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2009	2008
Ställda säkerheter i bank för aktuella lån	0	0
Pantbrev innehavda av banker	13 262 600	13 262 600
Datapantbrev obelånade överförda -06 till ägararkivet hos Lantmäterietverket	3 012 600	3 012 600
<b>Summa</b>	<b>16 275 200</b>	<b>16 275 200</b>

Nordmaling den 2010-03-10

.....  
Anders Jonsson, Ordf

.....  
Christer Holm, v ordf

.....  
Bo Sundqvist

.....  
Jörgen Wigertsson

.....  
Sixten Öhlund

.....  
Inger Sellgren, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 2010-03-.....  
KPMG

Birgitta Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS **Revisionsberättelse****Till årsstämman i****Nordmalingshus AB**

Org nr 556038-3951

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Nordmalingshus AB för år 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 19 mars 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Urban Andersson  
Auktoriserad revisor

	Ansk.år	Produktions- kostnad	Markvärde	Byggnader	Byggnader inkl. mark	Tax värde
Fastigheter						
Svea 7	1991	14 184 849	212 484	7 164 189	7 376 673	<b>3 910 000</b>
Svea 9	1957	1 538 104	19 761	198 590	218 351	<b>1 968 000</b>
Svea 16	1968	1 561 474	21 726	948 754	970 480	<b>1 059 000</b>
Bostaden 2	1980	5 310 748	524 586	3 852 186	4 376 772	<b>3 506 000</b>
Lodjuret 12	1984	5 711 990	266 541	4 134 916	4 401 457	<b>2 602 000</b>
Lodjuret 15	2008	3 603 358	126 485	2 246 706	2 373 191	<b>122 000</b>
Thor 7	1966	1 251 381	5 630	461 586	467 216	<b>1 113 000</b>
Hjorten 1	1989	8 022 593	510 003	4 060 332	4 570 335	<b>2 839 000</b>
Draken 29	1991	0	72 625	0	72 625	<b>156 000</b>
Kullen 1	1987	15 943 804	1 255 493	10 366 902	11 622 395	<b>3 625 000</b>
Draken 31	1993	36 859 203	501 934	17 777 384	18 279 318	<b>10 887 000</b>
Grislan 1	2001	5 122 903	240 000	4 311 797	4 551 797	<b>5 216 000</b>
Bagaren 12	1966	1 295 002	4 992	313 753	318 745	<b>1 795 000</b>
Violen 11	1955	3 467 667	104 249	1 029 884	1 134 133	<b>593 000</b>
Lögdeå 3:69, Skutan	1991	20 747 733	804 885	11 864 878	12 669 763	<b>3 222 000</b>
Rundvik 54:6 (Kanonen)	1992	3 580 921	461 952	1 595 315	2 057 267	<b>1 091 000</b>
Lögdeå 5:56	1982	400 451	60 561	282 403	342 964	<b>202 000</b>
Nyåker 2:162	1982	0	8 910	0	8 910	<b>10 000</b>
Nyåker 2:163 (nya)	1988	979 247	234 970	61 690	296 660	<b>135 000</b>
Norrfors 2:13	1988	801 827	73 686	181 270	254 956	<b>450 000</b>
Norrfors 2:158, 2:257	1993	5 912 114	59 616	1 036 753	1 096 369	<b>787 000</b>
Gräsmyr 4:119	1982	417 155	63 160	278 467	341 627	<b>400 000</b>
Håknäs 14:12	1993	6 026 505	135 330	1 624 279	1 759 609	<b>865 000</b>
Hörnsjö 3:69, 5:72	1993	5 422 708	675 032	756 570	1 481 992	<b>1 104 000</b>
Bredband	2002-08	599 039		132 644	132 644	
		<b>147 692 122</b>	<b>6 444 611</b>	<b>74 731 637</b>	<b>81 176 248</b>	<b>47 657 000</b>

Fastighet	Byggår	Antal lägenheter					Bostäder		Lokaler		Förråd		Varmgarage	Skärmtak	Årshyra/m2	
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Bostäder/ grp.boende	
<b>Nordmaling</b>																
Svea 7 Hyreshus	1991	-	6	13	1	2	-	22	1 364	-	-	-	-	13 mtv	905,82	
Svea 9 Hyreshus	1957	-	5	6	4	-	-	15	889	2	148	-	5	3	746,36	
Svea 16 Hyreshus	1968	-	7	4	1	-	-	12	622	-	-	-	-	6+6	795,64	
Bostaden 2 Hyreshus	1980	5	1	7	5	-	2	20	1500	-	-	-	-	12	733,89	
Lodjuret 12 Hyreshus	1984	1	2	14	2	-	-	19	1202	-	-	-	-	10+6 mtv	810,42	
Tor 7 Hyreshus	1966	2	1	4	3	1	-	11	673	-	-	-	-	5+2	750,95	
Hjorten 1 Hyresfastigheter	1952- 1962	4	18	-	-	4	2	28	1588	-	-	-	-	12 mtv	759,65	
Kullen 1 Hyreshus/komhyrt del	1987	-	-	18	2	-	-	20	1242	1	547	-	-	5+7 mtv	889,71	
Draken 31 Hyreshus	1991	-	6	27	20	-	-	53	3949	1	33	-	-	34 mtv	802,83	
Grisslan 1 Hyreshus	1990	-	-	14	8	2	-	24	1866	-	-	-	-	19+4 mtv	763,54	
<b>Rundvik</b>																
Rundvik 28:12 (Bagargatan 1) Hyreshus	1966	0	3	5	7	-	-	15	1044	1	54	2	40	-	24 mtv	695,43
Rundvik 10:11 (Violen 11) Gamla p-hem	1944	-	1	10	-	-	-	11	558	-	-	1	30	-	10 mtv	767,35
Rundvik 1:5, Skutan Hyreshus/kom.hyrt	1991	6	2	16	-	-	-	24	1360	2	483	-	-	20 mtv	911,34	
Ankaret Rundvik 54:6 (Kanonen 6) Hyreshus	1988	-	-	13	-	-	-	13	730	-	-	-	-	12 mtv	713,51	
Lögdeå Lögdeå 5:56 Parvilla p-hem	1982	-	-	2	-	-	-	2	131	-	-	-	-	-	618,32	
Nyåker Nyåker 2:164 Parvilla p-hem	1987	-	-	2	-	-	-	2	130	-	-	-	-	-	667,50	
Norrfors Norrfors 2:13 Parvilla P-hem	1987- 88	-	-	2	-	-	-	2	130	-	-	-	-	-	627,41	
Norrfors 2:158, 2:257 Hyreshuset	1992	-	-	4	4	-	-	8	599	-	-	-	-	4+4 mtv	733,55	
Gräsmyr Gräsmyr 4:119 Parvilla p-hem	1982	-	-	2	-	-	-	2	131	-	-	-	-	-	618,32	
Håknäs Håknäs 14:12 Hyreshus	1992	-	-	4	4	-	-	8	622	-	-	-	-	8 mtv	728,64	
Hörnsjö Hörnsjö 3:69, 5:72 Hyreshuset	1992	-	-	4	8	-	-	12	929	-	-	-	-	4 mtv	758,23	
<b>Totalt</b>		<b>19</b>	<b>51</b>	<b>171</b>	<b>69</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>323</b>	<b>21259</b>	<b>7</b>	<b>1265</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>64+166</b>	<b>801,42</b>

Nordmalings kommun  
Kommunrevisorerna

2009-04-06

### Granskningsrapport för år 2008

Jag har granskat Nordmalingshus AB (org.nr 556038-3951) verksamhet för år 2008.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskning har utgått från de ramar som bolagsordningen anger samt de direktiv som bolagets ägare fattat.

Jag anser att min granskning är en rimlig grund för min bedömning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Däremot föreslår jag att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att säkerställa fungerande arbetsformer för drift- och underhållsplanering.

Nordmaling 2009-04-06



Walther Holmgren