



Kullenuthbyggnationen med 12 st. lgh i Nordmaling, inflyttningsklara 1 december 2010.

# **ÅRSREDOVISNING**

## **2010**



## **Innehållsförteckning**

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

VD har ordet:

Nordmalingshus AB kan för år 2010 redovisa ett positivt resultat för 5:e året i följd. Soliditeten har ökat till 29,4 % och överstiger målet i ägardirektivet.

Under året har Nordmalingshus AB gjort en tillbyggnad på Kullen med en ny byggnad som är sammanbyggd med tidigare fastighet. Kullens utbyggnad är i två plan med hiss och innehåller 12 lägenheter, 10 två rummare och 2 tre rumslägenheter. Byggnaden har uppförts i trä och är anpassad till befintlig byggnad. Totalentreprenör är OF Bygg KB från Umeå. Lägenheterna är tillgänglighetsanpassade och till varje lägenhet finns ett förråd. Fjorton dagar innan våra hyresgäster flyttade in hade vi öppet hus och vi hade över 130 besökare som fick gå runt och se de nya lägenheterna. Bygget slutbesiktades i slutet av november och vad som inte hanns med innan det blev för kallt var asfaltering av parkering, markplanering och färdigställande av inre gården mellan de två huskropparna. Vid inflyttningen den 1 december var 11 lägenheter uthyrda och den sista lägenheten är uthyrd från och med februari 2011.

Årets positiva resultat på 371 200 kr efter skatt och bokslutsdispositioner är med tanke på de åtgärder som genomförts under år 2010 fullt godkänt. Under 2008 och 2009 har de flesta hyreshus med träfasader målats och 2010 har vi fortsatt med målning och underhåll av våra fastigheter.

Kostnadsmässigt största underhållet har genomförts på hyreshuset Svea 9, Kungsvägen 51, som har fått nytt plåttak och nya fönster. Tidigare hade fastigheten ett tegeltak. I slutet av året påbörjades utbyte av fönster från tvåglas till treglasfönster. Gavelspetsarna har plåtkläts när tegelfasaden hade frysskador.

Energibesparingsåtgärder av våra fastigheter är ett område som kommer att intensifieras och de upprättade energideklarationerna kommer att ligga tillgrund för våra åtgärder. Kommunens energirådgivare har lovat att vara bolaget och vår fastighetsförvaltare behjälplig vid utvärdering av vilka åtgärder som beräknas ge den bästa utdelningen (vinst) per investerad krona.

Arbetet med att ta fram en komplett underhållsplan för bolagets fastighetsbestånd har inte hunnit slutföras under året utan pågår och förhoppningen är att planen skall vara ett bra underlag för planeringen av det framtida underhållet av våra hyresfastigheter.

På hyressättningsområdet har den största reformen på över 30 år skett när allmännyttans hyresnormerande roll slopats, riksdagen har fattat beslutet och de nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft 1 januari 2011. Det nya regelverket får konsekvenser för kommunala bostadsbolags arbetsätt och för relationen till ägaren. Verksamheten skall bedrivas affärsmässigt med ett tydligt lönsamhetskrav, samtidigt ska verksamheten bedrivas i ett allmännyttigt syfte och företaget ska kunna ta ett aktivt samhällsansvar. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har arbetat fram en handledning som vänder sig till förtroendevalda och tjänstemän i kommuner och bostadsbolag för att inspirera till en konstruktiv dialog mellan kommunen och bostadsbolag om översyn av ägardirektiv. Ägardirektiven är en tydlig vägledning för bostadsbolaget om kommunens och invånarnas förväntningar på Nordmalingshus AB.

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 2011-02-18

Inger Sellgren

VD

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för NordmalingsHus AB, org. nr 556038-3951, avger följande förvaltningsberättelse över verksamheten under år 2010.

**Styrelse**, vald av kommunfullmäktige

### Ledamöter

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

### Suppleanter

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

### Sammanträden

Under året har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2:e juli 2010.

### 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 fastighetsskötare, lokalvårdare, trapphusstädning och fastighetsingenjör köps av kommunen. Avtal har tecknats om tjänsteköpens omfattning samt ersättnings storlek.

### Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Medlemskap i arbetsgivareorganisationen Fastigo har beviljats under 2010. 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, affärlägenheter 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 värdepåmässigt 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 ock med det ingångna avtalet med SBN 2005. I övrigt är verksamheten självbärande över tid.

**Soliditet**

Bolagets soliditet ska inte understiga 4 %.  
Soliditeten ligger på 29,4 %. Målet har uppnåtts.

**Amortering**

Bolaget ska årligen amortera minst motsvarande avskrivningskostnaderna.  
Amorteringarna uppgår till 3 000 000 kr.  
Avskrivningar uppgår till 3 142 919 kr.  
(Amorteringarna 2009 översteg avskrivningarna med 2 519 383 kr.)  
Målet har ej uppnåtts detta år.

**Avkastning**

Bolagets direktavkastning på eget kapital är 2,1 (13) % det ska vara minst lika med medelvärdet av subventionsräntan.  
Medelvärdet för subventionsräntan (2010) för lån med bunden/rörlig ränta ligger på 3,49/0,71 %.  
Målet har uppfyllts.

**Ekonomi****Resultat**

Årets resultat blir en vinst om 443 726 kr och efter bokslutsdispositioner och årets skatt blir resultatet 371 200 kr. I resultatet ingår extraordinära intäkter (avveckling av försäkringsbolaget Brandförsvarsverket) med 122 731 kr.

**Hyror**

Överenskommelsen med hyresgästföreningen den 21 juni 2010 innebar en höjning av grundhyrorna med 1,3 % från 1 aug 2010.  
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 externkunder ligger på 824 kr/m<sup>2</sup> (varmhyra).

**Antal uthyrningsobjekt**

Vid 2010 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enligt specifikation på sidan 20.

Bostadslägenheter	336 st
Varav i gruppbestäder	29 st
Lokaler	7 st
Garage	5 st
Skärmtak/bilplatser	64/182 st

Totalyta lägenheter och lokaler: 23 287 m<sup>2</sup>.

**Hyresbortfall**

Hyresbortfallet för outhyrda objekt (lgh) uppgick vid årets slut till 948 178 (926 761) kr eller ca 5,5 (5,5) % av de totala lägenhetshyresintäkterna. Lokalyresbortfallet för outhyrda lokaler uppgick vid årets slut till 181 254 (23 070) kr ca 11,0 (1,4) %.  
Ökningen av hyresbortfallet lägenheter beror till stor del på att antalet lediga lägenheter ökat främst i ytterområdena.  
Centralorten har haft en låg vakansgrad under hela året.  
Lokalyresbortfallet är i huvudsak Kullens lokaler som kommunen hyrde fram till okt-10.

**Räntebidrag**

Under året har räntebidrag erhållits med 0 (11 396) kr vilket utgör 0 (0,07) % av de totala hyresintäkterna för bostäder.  
Räntebidragsavtrappningen har avslutats under året.

**Skattereduktion**

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

**Finansiering**

Lånen har under året amorterats med 3 000 000 kr.  
Totala låneskulden uppgår till 66,4 (69,4) mkr med en genomsnittsränta på 2,4 (3,6) %.  
Räntorna är till övervägande del bundna, fördelas på 51/49 % 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

Byggandet av 12 st. nya lägenheter på fastigheten Kullen har kostnaderna till och med året uppgått till 17 274 543 kr. Slutförande av utemiljön och asfaltering av parkeringsplatser sker under 2011.

Flyttningen av två hus och två förråd från Hörnsjö, anslutningskostnader, iordningställande av två husgrunder samt grovplanering (2009). Anläggning av gräsmatta, asfalterade anslutningsvägar/p-platser m.m. slutfördes under året, totalt 3 591 985 kr. Årets kostnader var 1 699 981 kr.

Gjorda större underhållsåtgärder är följande: Renovering yttertak från tegeltak till plåttak samt plåtbeklädnad gavelspetsar Svea 9, kostnad 832 500 kr.

Fönsterbyte Svea 9 till treglasfönster, kostnad 756 620 kr.

Målning Hjorten 1 hus C, kostnad 50 000 kr.

Balkongsidor Lodjuret 15 utbyta från trä till balkongsidor i laminat, kostnad 68 114 kr.

Utbyte rötskadat trä i husfasaden inför målning Lodjuret 15, kostnad 184 641 kr.

Utbyte balkongsidor och insynsskydd i trä på Tor 7, kostnad 40 500 kr.

Reparation läckage värmepump 151 400 kr på Kanonen i Rundvik.

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 3 583 499 (1 952 871) kr.

Löpande underhållskostnader under året var 138 976 (117 634) 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 2005-10.

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 18,6 (4,6) % under året.

Kostnaderna för uppvärmning av bolagets fastighetsbestånd har under verksamhetsåret uppgått till 3 020 265 (2 546 650) kr, vilket motsvarar 131,60 kr/m<sup>2</sup>, (112,71) kr/m<sup>2</sup> bränsle debiteringsyta.

### Vatten/Avloppskostnader

Den totala kostnaden för vatten och avlopp i bolagets fastighetsbestånd har uppgått under året till 657 502 (794 055) kr motsvarande 29,07 (35,14) kr/m<sup>2</sup> vägd yta. Kostnaden för V/A-förbrukningen har minskat med 20,76 % under året.

### Sopkostnader

Kostnaden för sophämtning uppgick under året till 500 894 (447 936) kr. Kostnaden för sopor har ökat med 11,82 % under året.

I sophämningskostnaden ingår även kostnaden för returpapper och wellpapperhanteringen.

### Elförbrukning

Totalkostnaden för elförbrukningen har uppgått till 942 705 (887 698) kr, motsvarande 41,69 (39,29) kr/m<sup>2</sup> eldebiterad yta. Den totala elförbrukningen/kostnaden har ökat med 6,20 %. 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 bostäder till äldre, typ lägenheter på fastigheten Kullen har ökat under året.

Vid årsskiftet 2010/11 var 18 lägenheter (5,4 %) outhyrda jämfört med 21 lägenheter

(6,5 %) vid årsskiftet 2009/10.

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 18 (21) st. och fördelades enligt nedan:

Nordmaling	2	(4)
Rundvik	11	(8)
Hörnsjö	0	(6)
Håknäs	3	(1)
Nyåker	0	(0)
Norrfors	2	(2)

Antalet omflyttningar under året uppgick till 86 (78) st.

## Framtida utveckling

Befolkningsminskningen fortsatte även detta år och minskningen var 103 personer per sista dec-10. Detta har återspeglat sig 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, riskerar att försvagas ytterligare när befolknings-utvecklingen fortsätter att vara negativ för hela kommunen. Från 2011 har hyreshuset i Håknäs fått en hyresrabatt infört på två år (700 kr år 1, 350 kr år 2) för att minska vakanserna.

## Ekonomiska nyckeltal en femårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Soliditet <sup>1)</sup>	29,4 %	21,7 %	12,5 %	10,1 %	7,9 %
Direktavkastning på totalt Kapital <sup>2)</sup>	2,1 %	5,1 %	5,9 %	5,1 %	5,0 %
Kassalikviditet <sup>3)</sup>	69,0 %	162,8 %	109,4 %	122,0 %	98,6 %
Nettoränta fastighetslån <sup>4)</sup>	2,4 %	3,6 %	4,0 %	3,8 %	3,4 %
Räntetäckningsgrad <sup>5)</sup>	148,0 %	200,2 %	187,8 %	160,8 %	164,8 %
Direktavkastning eget kapital <sup>6)</sup>	2,2 %	13 %	21 %	19 %	25 %

(enl. ägardirektiv)

Stort problem är att affärerna på ytterområdena läggs ned. Många äldre tvingas då att flytta in till centralorten med påföljd att där blir det brist på lämpliga lägenheter för dem.

Gjorda utredningar visar att Botninabaneprojektet kan innebära en ökning av befolkningsutvecklingen under de närmsta åren.

## Resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2010 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat och balansräkningar. se sidan 7 och framåt.

## Förslag till disposition av resultat

Balanserat resultat	20 929 261
Årets resultat	371 200
Summa fritt eget kapital	21 300 461

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets resultat och balanserat resultat 21 300 461 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>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter	2	18 187 937	18 047 628
Övr. förvaltningsintäkter	3	7 344	1 900
Övr. rörelseintäkter	4	165 241	376 427
<b>Summa Intäkter</b>		<b>18 360 522</b>	<b>18 425 955</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-12 710 291	-9 809 440
Personalkostnader	6	-605 470	-554 891
Avskrivningar och nedskrivningar och återföreningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 142 920	-3 080 617
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 458 590</b>	<b>-13 444 947</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 901 933</b>	<b>4 981 007</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	111 510	101 400
Statliga räntebidrag		0	11 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 569 717	-2 487 847
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 458 207</b>	<b>-2 375 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>443 726</b>	<b>2 605 956</b>
Bokslutsdispositioner	9	- 4 806	-684 000
Aktuell skatt på årets resultat		- 67 720	-539 770
<b>Årets resultat</b>		<b>371 200</b>	<b>1 382 186</b>

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 101231	(kr) 091231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	7		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark		90 059 534	74 800 653
Mark		6 444 611	6 444 611
Markanläggningar		585 783	122 513
Bostadslånepost	10	265 366	276 739
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
		97 355 293	81 644 516
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		10 000	10 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 365 293</b>	<b>81 654 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		536 266	55 224
Kundfordringar		111 633	146 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	164 849	830 293
		812 748	1 032 248
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	4 000 000
<u>Kassa &amp; bank</u>		5 884 650	10 194 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 697 398</b>	<b>15 226 532</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>105 062 692</b>	<b>96 881 048</b>

BALANSRÄKNING	Not	(kr) 101231	(kr) 091231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 100 000	2 000 000
Reservfond		5 886 449	5 886 449
		7 986 449	7 886 449
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		20 929 261	10 647 075
Årets resultat		371 200	1 382 186
		21 300 461	12 029 261
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 286 910</b>	<b>19 915 710</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	1 570 806	1 566 000
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		63 052 634	66 041 261
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 052 634</b>	<b>66 041 261</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<i>Not</i>	(kr) <b>101231</b>	(kr) <b>091231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 119 760	2 529 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 801 186	3 099 756
Skatteskulder		0	499 506
Avräkningskonto kommunen		72 327	13 616
Övriga kortfristiga skulder	18	3 159 070	3 215 757
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 152 343</b>	<b>9 358 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>105 062 692</b>	<b>96 881 048</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	19	16 275 200	16 275 200
<b>Ansvarsförbindelser</b>			

**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>2010</b>	<b>2009</b>
Bostäder	17 325 355	16 994 700
Lokaler	1 642 205	1 609 064
Garage, p-platser	503 455	502 200
<b>Summa</b>	<b>19 471 015</b>	<b>19 105 964</b>
<b>Avgår:</b>		
Hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-948 178	-926 761
Lokaler	-181 254	-23 070
Garage, p-platser	-221 599	-201 722
<b>Summa outhyrt</b>	<b>-1 351 031</b>	<b>-1 151 553</b>
Hyresrabatter	-56 421	-54 741
Övriga hyresrelaterade intäkter	37 558	56 523
Återvunna hyresförluster	86 816	91 435
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>18 187 937</b>	<b>18 047 628</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Övriga intäkter	7 344	1 900
	<b>Summa</b>	<b>7 344</b>	<b>1 900</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Övriga rörelseintäkter	42 510	35 266
	Extraordinära intäkter	122 731	341 161
	<b>Summa</b>	<b>165 241</b>	<b>376 427</b>
<b>Not 5</b>	<b>Externa kostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	KPMG, revisionsarvode	-41 440	-69 087
	KPMG, konsultationer	-15 625	-9 375
	Material	-656 629	-591 022
	Tjänster	-3 438 306	-2 446 746
	Tjänsteköp av fastighetsskötsel och lokalvård av kommunen	-1 596 040	-1 453 983
	Taxebundna kostnader	-2 683 138	-2 275 970
	Uppvärmning	-3 020 265	-2 528 648
	Fastighetsskatt	-310 283	-215 653
	Övriga externa kostnader	-948 564	-218 956
	<b>Summa</b>	<b>-12 710 291</b>	<b>-9 809 440</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</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	-108 770	-125 167
	Sociala avgifter enl. lag	-34 806	-40 053
	Pensionskostnader, f.d. verkställande direktörer	-12 555	-12 555
	<b>Summa</b>	<b>-156 131</b>	<b>-177 775</b>
	<b>Övrig personal</b>		
	Lön och andra ersättningar	-11 562	-9 127
	Adm. personal	-307 478	-292 956
	VD	-60 836	-62 000
	Sociala avgifter	-148 378	-151 660
	Pensionskostnader -09	0	-31 539
	Pensionskostnader -10	-69 517	0
	<b>Summa</b>	<b>-597 770</b>	<b>-547 282</b>
	Övriga personalkostnader	-7 609	-7 609
	Återbetalda pensionspremier	0	0
	<b>Summa</b>	<b>-7 609</b>	<b>-7 609</b>
	<b>Personalkostnader totalt</b>	<b>-605 379</b>	<b>-554 891</b>

Styrelsens könsfördelning	2010		2009	
	Antal balansdagen	varav män	Antal balansdagen	varav män
Styrelseledamöter	5 st	100 %	5 st	100 %
Verkställande direktör	1 st	0 %	1 st	0 %

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar	2010	2009
<b>Byggnader</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	147 076 790	145 052 586
Årets förändringar		
Årets investeringar	18 346 164	1 892 004
Försäljning och utranteringar	0	0
Pågående om/tillbyggnationer	0	132 200
Utgående anskaffningsvärde	165 422 950	147 076 790
<b>Ingående avskrivningar</b>	-37 708 029	-34 658 240
Årets förändringar		
Försäljning och utranteringar	0	0
Avskrivningar	-3 087 282	-3 049 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 795 311	-37 708 029
<b>Ingående nedskrivningar</b>	-34 568 109	-34 568 109
Årets förändringar		
Försäljning och utranteringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 568 109	-34 568 109
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>90 059 534</b>	<b>74 800 653</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>57 846 000</b>	<b>49 837 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 444 611	6 440 126
Årets förändringar		
Aktiverat	0	4 485
Tomtmarksförvärv	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 444 611	6 444 611
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>9 972 000</b>	<b>7 150 000</b>

<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	161 667	108 625
Årets förändring	496 164	53 042
Försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	657 831	161 667
Ingående avskrivningar	-39 154	-31 072
Försäljning	0	0
Årets avskrivningar	-32 892	-8 082
Utgående avskrivningar	-72 046	-39 154
<b>Restvärde</b>	<b>585 785</b>	<b>122 513</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	111 510	101 400
<b>Not 9 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Återföring periodiseringsfond 2009	81 025	
Periodiseringsfond 2010	-85 831	
<b>Summa</b>	<b>-4 806</b>	
<b>Not 10 Bostadslånepost</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ingående värde	402 908	402 908
Ingående avskrivningar	-126 169	-114 796
Årets avskrivningar	-11 373	-11 373
Utgående avskrivningar	-137 542	-126 169
<b>Restvärde</b>	<b>265 366</b>	<b>276 739</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ingående anskaffningsvärde	421 110	421 110
Årets förändring		
Försäljning och utranteringar	0	0
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>421 110</b>	<b>421 110</b>
Ingående avskrivningar	421 110	385 675
Årets förändringar		
Försäljning och utranteringar	0	0
Avskrivningar	0	-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>2010</b>	<b>2009</b>
Förutbetalda kostnader övrigt	164 849	830 293
<b>Summa</b>	<b>164 849</b>	<b>830 293</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Aktieindexobligationer		
Bokfört värde	1 000 000	1 000 000
Marknadsvärde 2010-12-31	1 133 500	1 054 500
Fasträntekonto		
Framtidskonto MAX	0	3 000 000

#### **Not 14 Förändring eget kapital**

	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående balans</b>				
<b>2010-01-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 886 449</b>	<b>12 029 261</b>	<b>19 915 710</b>
Beslutad, ej registrerad:				
Nyemission	100 000			100 000
Överkursfond			8 900 000	8 900 000
Årets resultat			371 200	371 200
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>2 100 000</b>	<b>5 886 449</b>	<b>21 300 461</b>	<b>29 286 910</b>

Aktiekapitalet består av 2 000 aktier.

<b>Not 15 Obeskattade reserver</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Periodiseringsfond tax 2009	882 000	882 000
Periodiseringsfond tax 2010	684 000	684 000
Återföring periodiseringsfond tax-10	-81 025	
Avsättning periodiseringsfond tax-11	85 831	
<b>Summa</b>	<b>1 570 806</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	63 318 000	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**

	2010	2009
Uppl. lagstadgade soc. avgifter	34 870	33 043
Uppl. semesterlöner	81 834	77 179
Uppl. utgiftsräntor	375 972	364 712
Förutbetalda hyror	1 060 009	894 870
Övr. uppl. kostnader	1 248 501	1 729 952
<b>Summa</b>	<b>2 801 186</b>	<b>3 099 756</b>

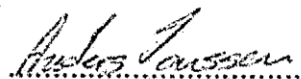
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2010	2009
Kortfristig del av långfristiga lån	3 100 000	3 100 000
Personalkällskatt	11 506	11 361
Sociala avgifter	13 841	13 273
Övriga kortfristiga skulder	33 723	91 123
<b>Summa</b>	<b>3 159 070</b>	<b>3 215 757</b>

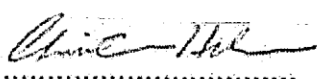
**Not 19 Ställda säkerheter**

	2010	2009
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>

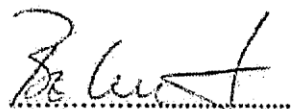
Nordmaling den 2011-02-11



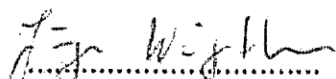
Anders Jonsson, Ordf.



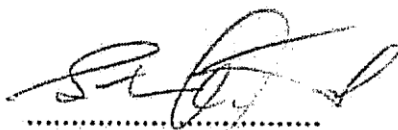
Christer Holm, v ordf.



Bo Sundqvist



Jörgen Wigertsson



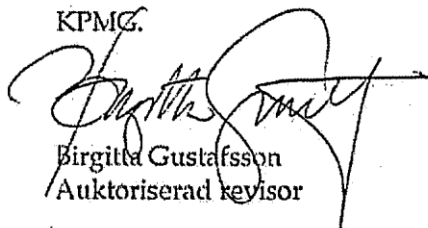
Sixten Öhlund



Inger Sellgren, VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 2011-03-01

KPMG.



Birgitta Gustafsson  
Auktoriserad revisor



## 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 2010. 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.

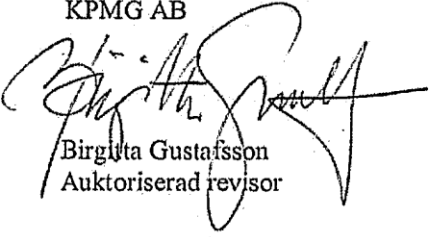
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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 1/3 2011

KPMG AB

  
Birgitta Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Fastigheter	Ansk.år	Produktions- kostnad	Markvärde	Byggnader Bokfört värde	Byggnader inkl. mark	Tax värde
Svea 7	1991	14 184 849	212 484	6 877 686	7 090 170	<b>5 124 000</b>
Svea 9	1957	2 310 129	19 761	925 839	945 600	<b>2 823 000</b>
Svea 16	1968	1 561 474	21 726	912 304	934 030	<b>1 601 000</b>
Bostaden 2	1980	5 310 748	524 586	3 741 599	4 266 185	<b>4 868 000</b>
Lodjuret 12	1984	5 711 990	266 541	4 015 421	4 281 962	<b>4 014 000</b>
Lodjuret 15	2008	4 531 314	126 485	3 069 151	3 195 636	<b>1 192 000</b>
Thor 7	1966	1 251 381	5 630	427 378	433 008	<b>1 850 000</b>
Hjorten 1	1989	8 022 593	510 003	3 897 189	4 407 192	<b>5 091 000</b>
Draken 29	1991	0	72 625	0	72 625	<b>250 000</b>
Kullen 1	1987	33 215 722	1 255 493	27 288 419	28 543 912	<b>7 142 000</b>
Draken 31	1993	36 859 203	501 934	17 037 901	17 539 835	<b>14 862 000</b>
Grisslan 1	2001	5 122 903	240 000	4 209 339	4 449 339	<b>7 132 000</b>
Bagaren 12	1966	1 295 002	4 992	290 127	295 119	<b>1 795 000</b>
Violen 11	1955	3 467 667	104 249	945 080	1 049 329	<b>766 000</b>
Rundvik 1:5, Skutan	1991	20 747 733	804 885	11 442 380	12 247 265	<b>3 548 000</b>
Rundvik 54:6 (Kanon)	1992	3 580 921	461 952	1 523 698	1 985 650	<b>1 458 000</b>
Lögdeå 5:56	1982	400 451	60 561	274 394	334 955	<b>254 000</b>
Nyåker 2:162	1982	0	8 910	0	8 910	<b>10 000</b>
Nyåker 2:163 (nya)	1988	979 247	234 970	42 105	277 075	<b>147 000</b>
Norrfors 2:13	1988	1 500 549	73 686	151 259	224 945	<b>85 000</b>
Norrfors 2:158, 2:257	1993	5 912 114	59 616	918 510	978 126	<b>855 000</b>
Gräsmyr 4:119	1982	417 155	63 160	270 124	333 284	<b>524 000</b>
Håknäs 14:12	1993	6 026 505	135 330	1 503 748	1 639 078	<b>1 116 000</b>
Hörnsjö 3:69, 5:72	1993	3 764 396	675 032	730 081	1 405 113	<b>1 311 000</b>
Bredband	2002	599 039		145 659	145 659	
		<b>125 261 653</b>	<b>6 444 611</b>	<b>90 639 391</b>	<b>97 084 002</b>	<b>67 818 000</b>

Fastighet	Byggår	Antal lägenheter					Bostäder		Lokaler		Förråd		Varmgarage	Skärmtak	Årshyra/m2	
		1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Bostäder/ grp.boende
<b><u>Nordmaling</u></b>																
Svea 7 Hyreshus	1991	-	6	13	1	2	-	22	1 364	-	-	-	-	13 mtv	958	
Svea 9 Hyreshus	1957	-	5	6	4	-	-	15	889	2	148	-	5	3+0 mtv	756	
Svea 16 Hyreshus	1968	-	7	4	1	-	-	12	622	-	-	-	-	6+6 mtv	806	
Bostaden 2 Hyreshus	1980	5	1	7	5	-	2	20	1500	-	-	-	-	12+0 mtv	793	
Lodjuret 12 Hyreshus	1984	1	2	14	2	-	-	19	1202	-	-	-	-	10+6 mtv	822	
Lodjuret 15 Parhus	1992	-	-	2	2	-	-	4	292	-	-	-	-	6 mtv	879	
Tor 7 Hyreshus	1966	2	1	4	3	1	-	11	673	-	-	-	-	5+2mtv	761	
Hjorten 1 Hyresfastigheter	1952- 1962	4	18	-	-	4	2	28	1588	-	-	-	-	12 mtv	770	
Kullen 1 Hyreshus/komhyrt del	1987	-	-	28	4	-	-	32	1915	1	547	-	-	5+17 mtv	902	
Draken 31 Hyreshus	1991	-	6	27	20	-	-	53	3949	1	33	-	-	34 mtv	823	
Grislan 1 Hyreshus	1990	-	-	14	8	2	-	24	1866	-	-	-	-	19+4 mtv	773	
<b><u>Rundvik</u></b>																
Rundvik 28:12 (Bagargatan 1) Hyreshus	1966	1	3	5	7	-	-	16	1044	1	54	2	40	-	24 mtv	703
Rundvik 10:11 (Violen 11) Gamla p-hem	1944	-	1	10	-	-	-	11	558	-	-	1	30	-	10 mtv	779
Rundvik 1:5, Skutan Hyreshus/kom.hyrt Ankaret	1991	6	2	16	-	-	-	24	1360	2	483	-	-	-	20 mtv	922
Rundvik 54:6 (Kanonen 6) Hyreshus	1988	-	-	13	-	-	-	13	730	-	-	-	-	-	12 mtv	723
<b><u>Lögdeå</u></b>																
Lögdeå 5:56 Parvilla p-hem, kallhyra	1982	-	-	2	-	-	-	2	131	-	-	-	-	-	-	626
<b><u>Nyåker</u></b>																
Nyåker 2:164 Parvilla p-hem, kallhyra	1987	-	-	2	-	-	-	2	130	-	-	-	-	-	-	676
<b><u>Norrfors</u></b>																
Norrfors 2:13 Parvilla P-hem, kallhyra	1987- 88	-	-	2	-	-	-	2	130	-	-	-	-	-	-	636
Norrfors 2:158, 2:257 Hyreshuset	1992	-	-	4	4	-	-	8	599	-	-	-	-	4+4 mtv	743	
<b><u>Gräsmyr</u></b>																
Gräsmyr 4:119 Parvilla p-hem, kallhyra	1982	-	-	2	-	-	-	2	131	-	-	-	-	-	-	626
<b><u>Håknäs</u></b>																
Håknäs 14:12 Hyreshus	1992	-	-	4	4	-	-	8	622	-	-	-	-	8 mtv	709	
<b><u>Hörnsjö</u></b>																
Hörnsjö 3:69, 5:72 Hyreshuset	1992	-	-	2	6	-	-	8	637	-	-	-	-	4 mtv	740	
<b>Totalt</b>		<b>19</b>	<b>51</b>	<b>181</b>	<b>71</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>336</b>	<b>21932</b>	<b>7</b>	<b>1265</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>64+182</b>	<b>824</b>

Nordmalings kommun  
Kommunrevisorerna

2011-02-15

## Granskningsrapport för år 2010

Jag har granskat Nordmalingshus AB:s (org.nr 556038-3951) verksamhet för år 2010.

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.

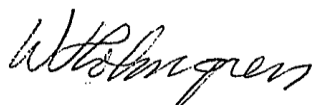
Granskningen har utgått från de ramar som bolagsordningen anger samt de direktiv som bolagets ägare fattat.

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, trots tidigare påpekanden, att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att säkerställa fungerande arbetsformer för drift- och underhållsplanering.

Nordmaling 2011-



Walther Holmgren