



ÅRSREDOVISNING 2017

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

AB Övikshem är ett helägt dotterbolag till Rodret i Örnsköldsvik AB, org.nr 556526-0691. Rodret är, i sin tur, moderbolag i en bolagskoncern som till 100 procent ägs av Örnsköldsviks kommun.

Enligt bolagsordningen ska Övikshem inom Örnsköldsviks kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter, samt på dessa bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar. Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Styrelsen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

Väsentliga händelser i verksamheten

Inga väsentliga händelser.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Det kommunala ändamålet med bolaget är att Övikshem ska vara kommunens verktyg för att utveckla kommunen genom en attraktiv bostadsmarknad för alla. Tillgång till bra och tryggt boende i livets olika skeenden är viktigt för den enskilde och en viktig förutsättning för en kommuns utveckling. Dessa uppdrag motiverar kommunens ägande av bolaget.

Bolagsstyrningsrapport

Bolaget har till kommunstyrelsen lämnat bolagsstyrningsrapport med upplysning om bolagets verksamhet, styrelse och vd, intern kontroll och riskhantering samt revision.

Ägardirektiv

Örnsköldsviks kommuns koncernbolag, Rodret i Örnsköldsvik AB, har upprättat ägardirektiv för AB Övikshem. Direktiven omfattar bland annat samverkanskrav, ekonomiska mål och verksamhetens inriktning.

Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, mål, prioriterade aktiviteter, swot-analys och strategier.

Vision

Visionen om ett "ännu bättre boende" står för Övikshems uppgift att erbjuda en god bostad och dessutom påverka alla övriga delar av boendet till en attraktiv helhet som svarar mot många människors behov. Med denna helhetssyn skapar Övikshem livskvalitet för kunderna. Detta sker

i en lönsam affärsverksamhet med utvecklande arbeten för medarbetarna och positiva möjligheter för andra intressenters verksamhet i bolagets bostadsområden.

Affärsidé

Övikshem ska vara kommunens mest attraktiva hyresvärd och erbjuda hyresgästen önskad service till rätt pris.

Kärnvärden

Övikshems kärnvärden beskriver på ett övergripande plan bolagets/varumärkets "själ". Kärnvärdena beskriver vad Övikshem står för nu och i framtiden och de har en stark koppling till visionen.

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

Trygghet i boendet utgör en hörnsten. Övikshems bostadsområden ska vara trygga att bo och vistas i. Synen på trygghet omfattar även tjänstekvalitet, samt allas lika värde.

Engagemang

Övikshems medarbetare ska vara engagerade medarbetare. Kundmötet ska kännetecknas av ett positivt bemötande och en öppen dialog. Övikshems kunder ska känna att engagemang och omtanke finns i ännu högre utsträckning än förväntat.

Nytänkande

Övikshem ska vara ett bolag som ständigt strävar efter att göra saker bättre och smartare. Bolaget ska anamma nya idéer inom områden som förvaltning, nyproduktion, energi-effektivisering, miljö och it. Övikshem ska också skapa fler mervärden för kunderna i form av olika kringtjänster och service.

Mål

Företagets mål för 2017 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2017 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2017	Utfall 2017
<u>Verka för hållbar miljö</u>		
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning 149,3 kWh/m ² A-temp	140,9
Minskade Co2-utsläpp	3 276 körda km/år/anställd	3 546
<u>Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt</u>		
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärde 4,9 %	4,9 %
	Soliditet 20 %	21,4 %
<u>Verka för nöjda kunder</u>		
Ökad kundnöjdhet	NKI (Nöjd Kund Index) 72	Ingen mätning genomförd
<u>Vara en attraktiv arbetsplats</u>		
Engagerade medarbetare	HME (Hållbart MedarbetarEngagemang) minst 4,0	4,17

De företagsövergripande målen utgör basen för respektive avdelning/verksamhetsområde inom Övikshem, som tar fram handlingsplaner för hur dessa mål ska uppnås. Stor vikt läggs vid förankring av affärsplanen bland samtliga medarbetare, vilket bland annat sker på arbetsplatsträffar.

Processer

I arbetet med att utveckla verksamheten, med syfte att skapa ökad effektivitet och kundnöjdhet, är processerna en viktig utgångspunkt. Arbetsflödet mot kund är horisontellt och korsar regelmässigt flera organisations- och funktionella gränser.

Styrelse och ledning

Styrelsen i Övikshem utses av kommunfullmäktige och presenteras i bolagsstämman. Styrelsen består av fem till sju ledamöter som är valda av kommunfullmäktige, samt två representanter för personalen.

Ledamöterna utses för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter val till kommunfullmäktige, till slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästkommande sådant val. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande.

Vid årets början bestod styrelsen av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Anna Edblad, Camilla Svensson, Maria Sundberg, Torbjörn Vestman, Pär Lindberg, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

Torbjörn Vestman avgick som ledamot den 15 maj och Birgit Backlund Sundman tillträdde då som ny ledamot i styrelsen.

Personalens fackliga organisationer representeras i styrelsen av Roland Thelin och Cecilia Genlund, som även de är fullvärdiga styrelsemedlemmar. Suppleant är Stefan Johansson.

Styrelsen höll under året nio sammanträden.

Verkställande direktör var under året Lars Österlund. I ledningsgruppen, som bestod av fem personer inklusive vd, ingick under året tre kvinnor och två män. I ledningsgruppen finns funktionerna Human resources (personalfrågor), intern och extern kommunikation, ekonomi, it, processer, förvaltning och fastighet representerade.

Organisationstillhörighet

Företaget är anslutet till Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och Husbyggnadsvaror HBV Förening.



Kund och marknad

Kundundersökning

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolagets NKI (Nöjd Kund Index) var 70 vid den mätning som genomfördes under 2016, vilket innebär en ökning med tre enheter sedan mätningen som genomfördes 2014. Ny mätning kommer att ske våren 2018.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan var under året fortsatt hög men uthyrningsgraden för lägenheter sjönk dock något under 2017 från 99,2 procent i början av året till 98 procent vid årsskiftet. Uthyrningsgraden beräknas som antalet uthyrda lägenheter, det vill säga lägenheter som har ett gällande avtal (inklusive studentrum) i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2017 hade Övikshem en omflyttning på 18,8 procent (19,6) av bostäderna (exklusive studentrum). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 4,1 procent (4,0) och extern avflyttning med 14,7 procent (15,6).

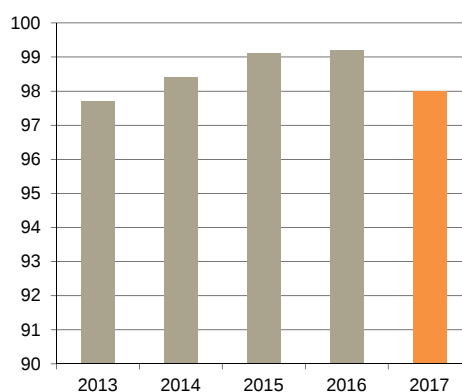
Rättvisa hyror

Bolaget fortsatte under året arbetet med genomgång av hyressättningen på samtliga lägenheter. Projektet grundar sig på riktlinjer som gemensamt tagits fram av SABO och Hyresgästföreningen. Målet är att hyresnivån i större utsträckning ska återspegla de boendes värderingar av lägenhetens läge och standard. Bolaget har under året tillsammans med sex andra bolag i Västernorrland enats om en gemensam mall tillsammans med Hyresgästföreningen för vilka egenskaper som ska användas vid hyressättning.

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 0,7 procent den första januari (studentbostäder 1 juli). Den genomsnittliga höjningen för samtliga SABO-företag i riket blev 0,69 procent (vägt medeltal).

Uthyrningsgrad, %



Lekparksinvigning på Sörbyvägen 13

I september stod den nya lekplatsen på Sörbyvägen 13 klar. Den nya lekplatsen som riktar sig till barn upp till tolv år är en del i ett större samverkansprojekt med syfte att skapa fler och bättre mötesplatser i bostadsområdet Sörliden. Tillsammans med områdets barn invigde vi lekplatsen med lek, trolleri och fika.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Under 2017 såldes en enfamiljsfastighet i Kroksta.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 366 lägenheter. Av dessa var 196 studentbostäder.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2017	2016
Bostadslägenheter, antal	3 366	3 338
varav studentbostäder, antal	196	200
Bostadslägenheter, yta	209 986	207 590
varav studentbostäder, yta	3 979	4 021
Lokaler, antal	123	120
Lokaler, yta	11 539	11 549
Förråd, antal	518	516
Garage, antal	523	515
Bilplatser, antal	2 140	2 123

Investeringar

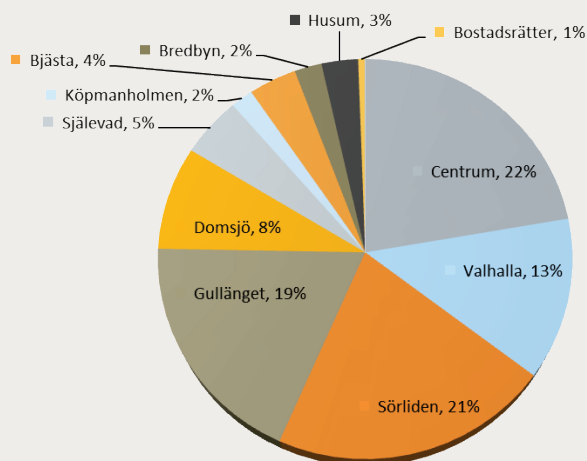
Under året investerade bolaget totalt 81,8 Mkr (126,5) i förvaltningsfastigheter och 0,3 Mkr (1,1) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av tätskikt i badrum genomfördes för totalt 32,3 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är åtgärder på fönster och fasader för 8,8 Mkr samt köksbyten för 5,0 Mkr.

Projekt Matrosen med nyproduktion av 29 lägenheter i hamnområdet slutfördes i början av året och står för 0,7 Mkr av de totala investeringarna under 2017.



Andel lägenheter per område



Energi och miljö

Övikshem arbetar kontinuerligt med att optimera kostnader för energi och förbrukning i fastighetsbeståndet. Bolaget har en rullande treårsplan för energi- och miljöåtgärder samt en målsättning att minska Co2-förbrukningen i bolaget.

Miljö- och energibesparande åtgärder

EPC-projektet (Energy Performance Contracting) avslutades den 31 mars 2017. Leverantören, Schneider Electric, garanterar att åtgärderna som genomförts inom ramen för projektet ger en viss årlig besparing. Under kvartal 1 2017 har Schneider Electric fortsatt med energioptimering av fastighetsbeståndet i samarbete med Övikshems drifttekniker. Sedan projektets start och fram till och med projektavslut har Övikshems totala besparing uppgått till 6 578 000 kWh.

Bolaget har under 2017 genomfört diverse energiprojekt som t ex värmepumpsinstallation på Bruksvägen 21 i Köpmanholmen, utbyte av fjärrvärmeväxlare på Gullvivevägen 1, Nygatan 37 och kvarteret Linden samt ventilationsåtgärder på flera fastigheter, t ex Olympiavägen i Bredbyn. Fortsatt utbyte av trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning samt utbyte av utvändigt belysning har skett på ett antal områden. Individuell varmvattenmätning har installerats på Sörbyvägen 6-26 samt inom kvarteret Sälgen på Valhalla-området. Under året har projektering startats för en planerad solcellsanläggning på Sörbyvägen.

Under år 2014 inleddes ett projekt kring matavfallssortering. Matavfallssortering har under 2017 införts i centrala stan. Arbetet med ett införande på Sörliden-området påbörjades under senhösten. Projektet fortsätter under 2018 och beräknas vara slutfört 2020.

Under 2017 gjordes en gemensam fordonsupphandling tillsammans med kommunen och Landstinget. Under året har ett samarbete inletts med kommunens fordonsenhet och bolaget kommer succesivt att gå över till eldrivna fordon.

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2017 till 124,3 kWh/m² A-temp (129,7) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad av energianvändning syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder, oberoende av den aktuella utomhustemperaturen. A-temp är golvarean i

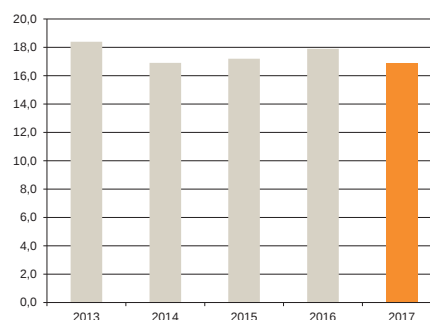
temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 16,9 kWh/m² A-temp, (17,9). Vattenförbrukningen var 1 340 l/m² BOA, LOA (1 350 l/m²). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

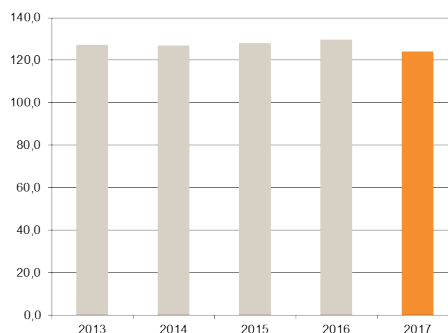
Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

Bolagets totala energibesparing under 2017 blev 1 117 000 kWh vilket motsvarar en minskning med 3 procent.

Fastighetsel, kWh/m²



Värme, normalårskorrigerad kWh/m² A-temp



Medarbetare

Engagerade medarbetare är en nyckel till framgång. Bolaget värdesätter därför en ständigt pågående intern diskussion kring hur Övikshem kan utvecklas.

I ambitionen att ha engagerade och kompetenta medarbetare fokuserar bolaget på medarbetarnas hälsa. Som en del i friskvårdsarbetet erbjuder Övikshem alla medarbetare att träna en timme per vecka på arbetstid. Samtliga får också ett friskvårdsbidrag för att stimulera till egna aktiviteter.

Antal anställda

Medelantal anställda under året var 51,4.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 2,2 procent (4,5).

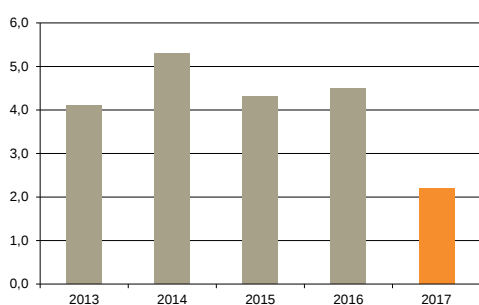
Kompetensutveckling

Övikshems mål är att ha kompetenta och engagerade medarbetare. Därför är kompetensutveckling ett viktigt område. Bolaget arbetar med individuella planer som varje medarbetare tar fram vid medarbetarsamtalet tillsammans med sin chef. Under 2017 användes 533 000 kr (362 000) till kompetensutveckling.

Medarbetarenkät

Bolagets medarbetarenkät mäter HME (Hållbart MedarbetarEngagemang). Årets enkät besvarades av 98 procent av medarbetarna och resulterade i ett HME på 4,17. Därmed uppnåddes målet som för 2017 var 4,0. En fortsatt satsning på att arbeta med ledarskapet och medarbetarskapet är viktigt för att kunna behålla nöjda medarbetare.

Sjukfrånvaro totalt, %



Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 0,7 procent den 1 januari 2017. Hyran för studentbostäder höjdes med 0,7 procent den 1 juli.

2017 års resultat före skatt uppgår till 25,6 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 31,9 Mkr.

Finansiering och finansiell ställning

Örnsköldsviks kommun samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Övikshem lånar av denna internbank och både interna låneramar och limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen hanteras som total kontokredit, via kommunens koncernkontostruktur. Aktuellt saldo på koncernkontot klassificeras som långfristiga skulder. Dessa uppgick per den 31 december 2017 till 816,2 Mkr (797,7), vilket innebär en ökning med 18,6 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2017 en medelränta på 1,88 procent (2,47).

Örnsköldsviks kommuns internbank har i enlighet med styrdokument ansvaret för att säkerställa bolagskoncernens kapital vid var tid samt att finanspolicyn följs avseende finansieringsrisk och ränterisk. Finanspolicyn, som beslutats av Kommunfullmäktige, reglerar bland annat att maximalt 50 procent av lånestocken får förfalla inom en tolv månadersperiod samt att maximalt 50 procent av räntebindningen får förfalla inom tolv månader. Nyckeltalen för kommunkoncernens externa upplåning, som Övikshem är en del av, framgår av tabellen nedan.

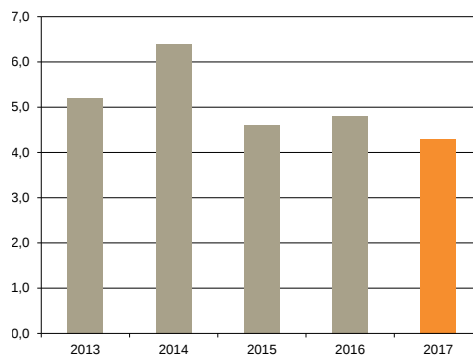
Kommunkoncernens externa skulder	2017-12-31	2016-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	3,3 år	3,3 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	2,9 år	3,2 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	40 %	39 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	30 %	22 %

Från och med 1 januari 2013 är huvudregeln att ett företag som ingår i en intressegemenskap inte får dra av räntekostnader avseende en skuld till ett företag i intressegemenskapen som inte beskattar ränteintäkten med minst 10 procent, såvida inte den så kallade ventilen är tillämplig. Med stöd av Skatteverkets ställningstaganden

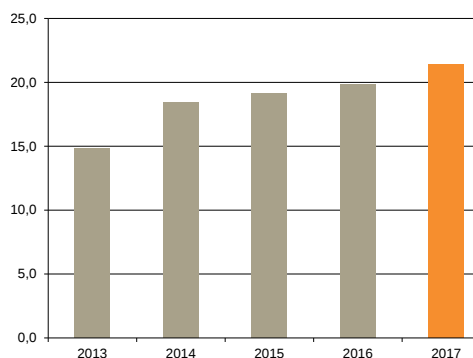
131-117310-13/111 och 131-125056-14/111 och med bolagets samlade bedömning över att internlånen är affärsmässigt motiverade och inte skattedrivna, yrkas att ventilen är tillämplig för Övikshems del. Det föreligger dock en osäkerhet beträffande det rättsliga läget avseende avdragsrätten. Bolaget har beaktat osäkerheten genom underskottsavdrag, vilket gör att bolaget inte är föremål för skattemässig inkomst även om avdrag skulle vägras. Vidare upplysning lämnas i not 13.

Soliditeten uppgår enligt balansräkningen till 21,4 procent (19,8), vilket innebär en ökning med 1,6 procentenheter från föregående år. Bolagets soliditet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde uppgår till 53,8 procent (54,4).

Avkastning på totalt kapital, %



Soliditet, %



Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2017 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2017 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

NYCKELTAL	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Mkr	238,2	230,6	227,0	223,4	218,7
Rörelseresultat, Mkr	47,2	49,5	44,9	55,2	47,6
Resultat efter finansiella poster, Mkr	25,6	31,9	24,3	38,8	24,8
Balansomslutning, Mkr	1 159,9	1 114,0	1 013,2	951,8	962,2
Avkastning på eget kapital, %	10,9	15,4	13,2	24,4	18,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,8	4,6	6,4	5,2
Driftnetto, Mkr	92,4	88,6	86,3	78,0	71,3
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,9	4,9	5,1	4,7	4,4
Eget kapital, Mkr	248,4	220,4	193,6	175,2	142,5
Soliditet, %	21,4	19,8	19,1	18,4	14,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,0	99,2	99,1	98,4	97,7
Medelantalet anställda	51,4	54,0	52,5	54,4	52,3
Fördelning män, %	67	63	67	70	71
Fördelning kvinnor, %	33	37	33	30	29
Antalet tjänster på balansdagen	48,85	50,85	51,85	52,25	52,75

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i relation till genomsnittligt eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt totalt kapital.
Direktavkastning på marknadsvärde	Driftnettot i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.
Soliditet	Eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver i relation till totalt kapital.
Uthyrningsgrad bostäder	Antal uthyrda lägenheter i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Totalt antal arbetade timmar som ersatts med lön.

En utblick 2018-2019

Under 2017 genomförde bolaget en omorganisation med ett ökat fokus på och en renodling av verksamheten mot kund respektive fastighet. Det blir viktigt under den närmaste perioden att arbeta vidare med att utveckla organisationen och processerna för att uppnå ett effektivt flöde och ett bra kundbemötande.

En ökad digitalisering blir ett verktyg som kan underlätta kunddialogen samtidigt som den effektiviserar verksamheten och sänker kostnaderna.

I arbetet med att stärka bolagets ekonomi är bostadisering en fortsatt viktig fråga att arbeta med, d v s omvandling av vakanta ytor till uthyrningsbar bostadsyta.

Övikshem påverkas av den flyktingström som kommit till Sverige de senaste åren. Många kulturella bakgrunder kan leda till ökade motsättningar på bostadsområdena och kräver större fokus på integrationsarbetet.

För att tillmötesgå samhällets och ägarens krav på hållbarhet kommer det krävas ett ökat fokus på hållbarhetsfrågor och en aktiv samverkan med kommunen och andra aktörer i dessa frågor. Ett vidareutvecklat samarbete inom koncernen blir viktigt för både hållbarhetsfrågan och andra frågor framöver.

Mål

Övikshems moderbolag Rodret har utifrån Kommunfullmäktiges mål formulerat följande målområden för AB Övikshem:

- Verka för hållbar miljö
- Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt
- Verka för nöjda kunder
- Vara en attraktiv arbetsplats

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2018
<u>Verka för hållbar miljö</u>	
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning 142 kWh/m ² A-temp
Minskade Co2-utsläpp	El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken 15 %
<u>Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt</u>	
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärdet minst 5 % Soliditet minst 20 % Budgetavvikelse i projekt med projektbudget > 3,6 Mkr i snitt max 15 %
Tillskapa attraktiva nyproduktioner	Antal lägenheter under projektutveckling 200 st
<u>Verka för nöjda kunder</u>	
Ökad kundnöjdhet	Nöjd Kund Index (NKI) 72 Kötid för studentbostad max 1 mån
Attraktiva boendemiljöer	Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979, 70 % Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering, ca 50 st
<u>Vara en attraktiv arbetsplats</u>	
Engagerade medarbetare	Hållbart MedarbetarEngagemang (HME) minst 4,0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balaserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000 000	135 741 263	27 614 326
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		26 854 326	-26 854 326
Utdelning			-760 000
Årets resultat			28 760 919
Belopp vid årets utgång	57 000 000	162 595 589	28 760 919

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 191 356 507 kr.

Balanserade vinstmedel	162 595 589 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>28 760 919 kr</u>
	191 356 507 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 860 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 190 496 507 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 21,41 procent till 21,35 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnköldsviks kommunala bolagskoncern och bedrivs med lönsamhet, bedöms soliditeten som betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på lång och kort sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 12 kap 2§ (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	Not	2017-01-01	2016-01-01
Belopp i SEK	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	233 684 032	228 287 874
Övriga intäkter från hyresgäster		4 555 982	2 311 360
Summa nettoomsättning		238 240 014	230 599 234
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-136 477 492	-131 457 501
Underhållskostnader	4	-5 832 240	-7 039 378
Fastighetsskatt/avgift		-3 572 050	-3 479 850
Summa fastighetskostnader		-145 881 782	-141 976 729
Driftnetto		92 358 232	88 622 505
Övriga förvaltningsintäkter	7	2 209 894	1 605 810
Övriga förvaltningskostnader		-1 601 848	-1 460 748
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 983 895	-25 632 892
Bruttoresultat		57 982 383	63 134 675
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		0	-4 845
Övriga kostnader	4, 6, 8	-11 095 796	-13 747 252
Summa kostnader administration och försäljning		-11 095 796	-13 752 097
Övriga rörelseintäkter	9	632 160	1 340 802
Övriga rörelsekostnader	10	-324 850	-1 192 510
Rörelseresultat	11	47 193 897	49 530 870
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 259 859	1 689 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 14	-22 865 787	-19 278 449
Summa resultat från finansiella poster		-21 605 928	-17 588 505
Resultat efter finansiella poster		25 587 969	31 942 365
Resultat före skatt		25 587 969	31 942 365
Skatt på årets resultat	15	3 172 950	-4 328 039
Årets resultat		28 760 919	27 614 326

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 16	1 087 753 293	1 027 553 322
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 543 502	2 931 856
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	63 348 565	76 774 732
		1 153 645 360	1 107 259 910
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	19	1 496 252	1 496 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	332 329	333 737
Andra långfristiga fordringar	21	67 818	67 532
		1 896 399	1 897 521
Summa anläggningstillgångar		1 155 541 759	1 109 157 431
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		362 284	483 238
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		380 154	444 127
Fordringar hos Örnköldsviks kommun	22	487 649	0
Fordringar hos koncernföretag		16 624	23 655
Aktuella skattefordringar		859 959	689 958
Övriga fordringar		62 677	1 110 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 180 172	2 032 164
		3 987 235	4 299 956
<i>Kassa och bank</i>		39 104	33 576
Summa omsättningstillgångar		4 388 623	4 816 770
SUMMA TILLGÅNGAR		1 159 930 382	1 113 974 201

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25		
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57 000 000	57 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		162 595 589	135 741 263
Årets resultat		28 760 919	27 614 326
		191 356 507	163 355 589
Summa eget kapital		248 356 507	220 355 589
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	27	10 245 676	10 625 682
Uppskjuten skatteskuld	28	30 083 141	33 256 091
Summa avsättningar		40 328 817	43 881 773
Långfristiga skulder	29		
Skulder till Örnsköldsviks kommun	30	816 244 006	797 653 956
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 543 797	15 504 736
Skulder till Örnsköldsviks kommun	31	0	1 170 799
Skulder till koncernföretag		10 301 877	9 753 377
Övriga skulder		1 739 477	2 023 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	28 415 900	23 630 559
Summa kortfristiga skulder		55 001 052	52 082 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 159 930 382	1 113 974 201

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		47 193 898	49 530 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	34 282 091	27 386 718
Erhållen ränta		1 259 858	1 689 944
Erlagd ränta		-22 716 533	-19 184 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		60 019 314	59 423 119
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		120 954	-83 868
Förändring av kundfordringar		63 973	-77 195
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		248 748	395 999
Förändring av leverantörsskulder		-960 939	1 132 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 879 107	1 933 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 371 157	62 724 183
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-81 990 101	-127 597 803
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		793 300	10 500
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		1 122	-223 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 195 679	-127 810 377
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		18 590 050	65 993 444
Utbetald utdelning		-760 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 830 050	65 093 444
Årets kassaflöde		5 528	7 250
Likvida medel vid årets början		33 576	26 326
Likvida medel vid årets slut		39 104	33 576

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränteutgifter redovisas i den period de avser när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som det förknippas med transaktionen och inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Lånekostnader

Låneutgifter som avser finansieringen av tillverkningen/utvecklingen av förvaltningsfastigheter, redovisas som del i fastighetens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som räntekostnad i resultaträkningen det år de hänförs sig till.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Förvaltningsfastigheter		
Stomme och grundläggning	100-125 år	
Tak	45 år	
Fasader	45 år	
Fönster	45 år	
Badrum	45 år	
Kök/Snickeri	45 år	
Komplementbyggnader	45 år	
Låssystem	20 år	
Ventilationssystem	50 år	
Värmeinstallation	50 år	
El installation	50 år	
Tekniska installationer	27 år	
Ventilationsaggregat, fläktar	27 år	
Värmepannor, värmepumpar	27 år	
Styr och övervakningssystem	20 år	
Hissmaskineri och korg	20 år	
Restpost	50-65 år	
Markanläggningar	20 år	
Inventarier	5 år	

Nyttjandeperioderna har justerats på två fastigheter med en ökad avskrivningstakt som följd, för att därigenom möta planerad avveckling av bostäder med tillfälligt bygglov.

Tillkommande utgifter som utgör utbyte av identifierade komponenter, eller delar därav, aktiveras och ett eventuellt kvarvarande redovisat värde på komponenten uttrangeras. Även när nya komponenter skapas genom tillkommande utgifter aktiveras dessa. Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

Bolaget har prövat nedskrivningsbehov på samtliga fastigheter per balansdagen. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats på balansdagen 2017-12-31 av oberoende värderingsman, auktoriserad av Samhällsbyggarna.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering genom en kassaflödesanalys i programmet Datscha. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska media-kostnader använts och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp och varierar mellan 3,5 % och 8,75 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

Kassaflödesanalysen är en avkastningskalkylbaserad metod, som innebär att bedömda framtida avkastningar nuvärdesberäknas och ger då ett avkastningsvärde. Denna form av marknadssimulering avser ett värde vid värdetidpunkten utifrån hur marknaden normalt resonerar och är en vedertagen metod för bedömning av marknadsvärde.

Diskonteringen sker med en kalkylränta motsvarande marknadens krav på avkastning för den aktuella fastighetstypen. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett risktillägg bl.a. baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar, fastighetstyp och geografiskt läge. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett. På två fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 3,1 Mkr. Inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna i övrigt.

Leasing

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Övikshem är leasetagare. Dessa leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och avser främst bilar.

Hyreskontrakt redovisas som operationella leasingavtal, se not 6. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i företaget som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter enligt leasingavtalen kvarstår hos Övikshem. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner hos KPA Pension. Förpliknelsen värderas till det belopp som KPA Pension årligen beräknar. Företaget har även avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliknelsen.

Koncernförhållanden

AB Övikshem ingår i en koncern där Rodret i Örnköldsvik AB, org nr 556526-0691, med säte i Örnköldsvik upprättar koncernredovisning.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	218 280 967	212 569 050
Lokaler, hyra	10 096 801	10 137 028
Övriga objekt	10 907 134	10 719 202
Objekt under reparation	-713 448	-555 045
Bostäder, outhyrda	-1 728 841	-1 387 844
Lokaler, outhyrda	-847 593	-746 400
Övriga objekt, outhyrda	-1 864 327	-1 960 717
Rabatter och plomberingar	-446 661	-487 400
	233 684 032	228 287 874

NOT 3 KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR HYRESINTÄKTER

Kommersiella lokaler, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet i %
2018	54	1 332 398	2
2019	6	3 700 359	4
2020	6	1 731 984	2
2021	3	1 949 080	2
Övriga	10	21 551 309	25
	79	30 265 130	35
Bostäder	3 304	54 762 134	62
Garage, p-platser och övrigt	2 632	2 286 423	3
	5 936	57 048 557	65

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2017-12-31 uppgick kontrakten till 6015 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	20
Män	35	34
	52	54
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 484 948	2 411 098
Övriga anställda	18 515 629	17 969 159
	20 000 577	20 380 257
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	397 351	540 475
Pensionskostnader för övriga anställda	1 094 038	2 042 724
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 859 836	7 089 209
	8 351 225	9 672 408
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 351 802	30 052 665
Upplysning om sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	2,24 %	4,5 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	61,5 %	32,8 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	4,56 %	4,3 %
Andel sjukfrånvaro för män	0,99 %	4,6 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	1,44 %	4,9 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	2,02 %	4,8 %
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	44 %
Andel män i styrelsen	44 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

Nuvarande VD erhåller vid uppsägning från bolaget ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetsskötsel	-21 114 586	-16 334 124
Reparationer	-35 914 982	-40 428 111
Fastighetsel	-6 542 208	-6 093 947
Vatten	-14 743 258	-14 267 131
Sophämtning	-4 051 798	-3 762 396
Uppvärmning	-27 484 172	-27 460 922
Fastighetsförsäkringar	-1 051 939	-989 435
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-1 203 339	-672 556
Fastighetsanknuten administration	-16 276 905	-13 886 423
Medel till hyresgästorganisation	-1 613 944	-1 546 832
Markavgifter	-47 431	-47 807
Övriga driftkostnader	-6 432 932	-5 967 817
	-136 477 494	-131 457 501

NOT 6 LEASINGAVTAL

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 875 526 kronor.

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

	2017	2016
Inom ett år	2 001 268	1 562 953
Senare än ett år men inom fem år	4 282 314	5 070 243
Senare än fem år	0	0
	6 283 582	6 633 196

NOT 7 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2017	2016
Försäljning av värme	595 526	599 731
Försäljning fastighetsskötsel	150 862	236 451
Försäljning administration	409 159	402 623
Övrigt	1 054 347	367 005
	2 209 894	1 605 810

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

	2017	2016
Revisionsuppdrag	62 013	62 375
Annan revisionsverksamhet	58 050	0
	120 063	62 375

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försålda fastigheter, vinst	331 054	5 159
Försålda inventarier, vinst	61 300	0
Erhållna skadestånd	39 918	861 207
Övrigt	199 888	474 436
	632 160	1 340 802

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2017	2016
Utrangering byggnad	-324 850	-1 192 510
	-324 850	-1 192 510

NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,68 %	42,78 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,25 %	0,28 %

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Ränteintäkter från Örnköldsviks kommun	981 815	1 346 306
Övriga ränteintäkter	278 044	343 638
	1 259 859	1 689 944

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017	2016
Räntekostnader till Örnköldsviks kommun	-22 658 952	-20 673 840
Borgensprovision	-53 127	-49 938
Räntedel årets pensionskostnad	-254 294	-94 036
Övriga räntekostnader	-4 454	-723
Aktiverade låneutgifter	105 040	1 540 088
	-22 865 787	-19 278 449

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 816,2 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 797,7 Mkr, vilket innebär att upplåningen utökats under året med 18,6 Mkr. Ränta har under året betalats med 22,7 Mkr. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen 1,88 %. Lånet har finansierat investeringar i bolagets förvaltningsfastigheter.

Örnköldsviks kommunkoncern samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Örnköldsviks kommun har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala bolagen. Externa lån tas upp av internbanken och lånas på affärsmässigt vis till marknadsmässiga villkor vidare till direktägda skattskyldiga aktiebolag, vilket inte innebär någon skattefördel för intressegemenskapen. De kommunala bolagens upplåning hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt och att avdrag för räntekostnaderna 2017 ska medges. Bolaget har i skatteberäkningen hanterat räntekostnaderna som avdragsgilla kostnader, beaktat att låneförhållandet inte uppkommit med ett syfte att åstadkomma en skatteförmån.

Med stöd av Skatteverkets ställningstaganden 131-117310-13/111 och 131-125056-14/111 yrkades 2016 att den sk ventilen för ränteavdrag är tillämplig för vår del. Bolaget har, utifrån aktuell situation, gjort samlad bedömning att grund för ventilen även föreligger 2017.

NOT 14 AKTIVERADE LÅNEUTGIFTER

	2017	2016
Aktiverad ränta nyproduktion	105 040	1 013 201
Övrig aktiverad ränta	0	526 887
	105 040	1 540 088

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 056 445	-25 623 883
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	6 229 395	21 295 844
Summa redovisad skatt	3 172 950	-4 328 039

	2017		2016	
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 587 969		31 942 365
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	22,00	5 629 353	22,00	7 027 320
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	26,76	6 846 794	16,42	5 245 311
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	2,67	682 000	0,76	242 000
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,10	24 581	0,06	18 026
-Utökat underskottsavdrag	24,35	6 229 647	66,73	21 315 195
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-19,88	-5 088 156	-14,90	-4 758 253
-Ej skattepliktiga intäkter	0,00	-105	-0,01	-1 738
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-56,24	-14 384 276	-91,68	-29 286 084
-Reavinst bokföringsmässig	-0,28	-72 832	0,00	-1 135
-Reavinst skattemässig	0,24	61 527	0,00	1 135
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,28	71 467	0,82	262 352
-Skattemässig utrangering	0,00	0	-0,20	-64 129
Redovisad effektiv skatt	0,00		0,00	

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 391 118 104	1 253 847 939
Inköp	30 003 828	68 457 744
Försäljningar/utrangeringar	-3 438 888	-7 364 764
Omklassificeringar	65 143 730	76 177 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 482 826 774	1 391 118 104
Ingående avskrivningar	-347 519 432	-330 654 023
Försäljningar/utrangeringar	2 713 092	6 166 913
Årets avskrivningar	-30 311 791	-23 032 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-375 118 131	-347 519 432
Ingående uppskrivningar	32 150 000	32 960 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810 000	-810 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 340 000	32 150 000
Ingående nedskrivningar	-48 195 350	-47 095 350
Årets nedskrivningar	-3 100 000	-1 100 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51 295 350	-48 195 350
Utgående redovisat värde	1 087 753 293	1 027 553 322
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 087 753 293	1 027 553 322
Marknadsvärde	1 901 200 000	1 874 400 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 021 362 121	961 013 735
Bokfört värde mark	66 391 172	66 539 587
	1 087 753 293	1 027 553 322

Marknadsvärderingen per 2017-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 740 266	9 673 932
Inköp	373 750	1 129 454
Försäljningar/utrangeringar	-553 877	-63 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 560 139	10 740 266
Ingående avskrivningar	-7 808 410	-7 158 383
Försäljningar/utrangeringar	553 877	63 120
Årets avskrivningar	-762 104	-713 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 016 637	-7 808 410
Utgående redovisat värde	2 543 502	2 931 856

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående nedlagda kostnader	76 774 732	94 941 312
Under året nedlagda kostnader	51 717 563	58 010 605
Omklassificeringar	-65 143 730	-76 177 185
Utgående nedlagda kostnader	63 348 565	76 774 732
Utgående redovisat värde	63 348 565	76 774 732

NOT 19 BOSTADSRÄTTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Utgående redovisat värde	1 496 252	1 496 252

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 737	111 000
Tillkommande värdepapper	110 000	111 329
Omklassificeringar	-111 408	111 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 329	333 737
Utgående redovisat värde	332 329	333 737

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 532	67 195
Tillkommande fordringar	286	337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 818	67 532
Utgående redovisat värde	67 818	67 532

NOT 22 KORTFRISTIGA FORDRINGAR HOS ÖRNSKÖLDSEVIKS KOMMUN

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	23 934	
Interimsfordringar	2 069 532	
Förskottsbetalda hyror	-1 166 732	
Fakturaskulder	-153 239	
Övriga kortfristiga skulder	-285 846	
	487 649	

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringar	59 200	53 586
Husbyggnadsvaror, HBV	111 408	109 871
Com Hem AB	920 876	911 277
Riksbyggen	126 075	134 439
Provins insurance AB	116 000	116 000
Skanska Asfalt och Betong AB	318 750	0
Övriga poster	527 863	706 991
	2 180 172	2 032 164

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastigo garantibelopp	410 302	386 021
	410 302	386 021

NOT 26 RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 191 365 507 kr.

Balanserade vinstmedel	162 595 589 kr
Årets resultat	28 760 919 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 860 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 190 496 507 kr balanseras i ny räkning.

NOT 27 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	10 625 682	9 987 748
Årets avsättning KPA	-380 006	637 934
	10 245 676	10 625 682

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	71 627 690	68 779 499
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-1 373 852	-1 582 106
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-40 170 697	-33 941 302
	30 083 141	33 256 091

Årets förändring 3 172 950 kr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 28 316 576 kr sedan föregående år och uppgår till 182 594 075 kr.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende temporära skillnader existerar på grund av skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden på anläggningstillgångar.

NOT 29 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

Örnsköldsviks kommuns internbank har i enlighet med styrdokument ansvaret för att säkerställa bolagskoncernens kapital vid var tid. Internbanken ansvarar även för att följa upp finansieringsrisk mot finanspolicyns limit.

Sedan modellen för internlån förändrades under 2014, hanteras både låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som en total kontokredit per bolag via kommunens koncernkontostruktur. Bolagets interna låneram beslutas årligen av Kommunstyrelsen, och uppgick 2017 till 860 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 816,2 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

NOT 30 KONCERNKONTOLIMIT

	2017-12-31	2016-12-31
Intern låneram	860 000 000	820 000 000
Rörelsekredit	30 000 000	30 000 000
	890 000 000	850 000 000

NOT 31 KORTFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror		1 220 608
Fakturaskulder		86 928
Övriga kortfristiga skulder		73 211
Kundfordringar		-590
Övriga fordringar		-209 358
		1 170 799

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	3 393 604	3 352 348
Upplupna hyror och avgifter	15 743 450	16 230 217
Övriga poster	9 278 846	4 047 994
	28 415 900	23 630 559

NOT 33 ÖVRIGA EJ RÖRELSEPÅVERKANDE POSTER

	2017-12-31	2016-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-392 354	-5 159
Räntedel i pensionskostnaden	-254 294	-94 036
Förändring pensionsskuld	-380 006	637 934
Avskrivningar	31 883 895	24 555 469
Utrangering och nedskrivning	3 424 850	2 292 510
	34 282 091	27 386 718

NOT 34 KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Från 2014-04-01 hanteras både interna låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som total kontokredit, via kommunens koncernkontostruktur. Aktuellt saldo på koncernkontot klassificeras som långfristiga skulder.

Underskrifter

Örnsköldsvik 2018-03-15



Mikael Breilin
Ordförande



Anna Edblad



Cecilia Genlund



Lars Olsson



Camilla Svensson



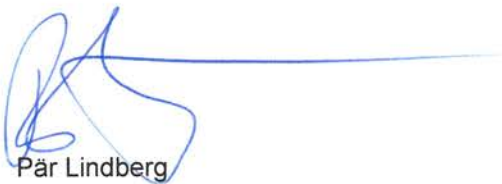
Maria Sundberg



Roland Thelin



Birgit Backlund Sundman



Pär Lindberg



Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 mars 2018

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Övikshem, org.nr 556103-7606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Övikshem för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Övikshems finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 AB Övikshem 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Övikshem för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Övikshem 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örnsköldsvik den 15 Mars 2018

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Fastighet	Byggn år	Lägenhetstyper och antal					Summa lgh	Genomsnittlig	
		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk o större		Lgh-yta i m ²	totalhyra kr/m ²
1101 Hörnnett 59:6,59:7	2007	6					6	144	2 014,00
1107 Konstantinopel 1,2	2007								
1109 Kina 1	2007								
1110 Örnköldsvik 9:2	2017		4	22	3		29	2 214	
1201 Aspen 2, 5-9	30,39	9	13	5	3	1	31	2 029	1 013,28
1202 Solstrimman 2	62,2011	34	22	71	12	1	140	9 010	1 174,02
1205 Linden 9	80	57	22				79	4 032	1 322,83
1206 Asien 5	2009	1	17	6			24	1 584	1 510,82
1209 Västerås 1:6	2008	3					3	72	2 014,00
1301 Schweiz 1, 3	91	1	39	12	6		58	4 034	1 268,86
1302 Ripan 13	89	5	7	17	6		35	2 556	1 201,67
1303 Renen 1	57	9	45	32	20	1	107	6 971	1 060,37
1306 England 8, Tyskland 3	33,59	1	8	2		1	12	876	1 072,85
1308 Roma 6	88	3	6	5	1		15	1 111	1 093,75
1401 Skottland 1, 4	1896,11,88		23	22	2	1	48	3 454	1 138,57
1501 Lönne 2	69	13	49	20	25	1	108	7 896	890,77
1502 Sälgen 2, 4	67,2006	25	22	44	31	15	137	10 417	955,06
1503 Rönne 1	66	22	10	52	34		118	9 204	885,09
1601 Sörliden 1-4	72-74		240	82			322	20 478	1 046,52
1602 Järvsta 6	80-81	7	62	62	2		133	9 576	948,09
1603 Järvsta 1	78		36	43	6		85	6 865	1 001,06
1604 Karlshem 1	80-81	7	65	63	16		151	11 793	973,52
1605 Örnköldsvik 10:1	2007		4			2	6	440	2 029,75
1701 Violen 7	53	8	41	6	2	4	61	3 558	1 070,02
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205	49-54	50	120	56	21	1	248	14 157	1 009,51
2102 Norrlungånger 2:220	53	61	63	30	9		163	9 033	1 012,80
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34	68	21	38	68	50		177	13 465	1 019,07
2104 Norrlungånger 3:40	92		28	10			38	2 594	1 210,89
2105 Norrlungånger 3:37	88								
2107 Snickaren 6	89	4					4	184	1 280,41
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191	52,56,81	44	121	43	15	1	224	13 124	1 026,91
4102 Gene 14:5, 25:2	48,51	30	9				39	1 609	831,06
4104 Gene 2:59	93	5	13	2			20	1 308	1 204,80
5101 Själevads Prästbord 1:84	64	3	3	6	4		16	1 070	1 048,04
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100	50-61	20	16	17	7		60	3 476	1 054,49
5103 Översjåla 2:56	73	9	63	9	9		90	6 054	930,62
Köpmanholmen	25-87	15	31	12	3		61	3 667	892,11
Bjåsta	50-92	25	79	24	1	1	130	7 526	1 005,19
Bredbyn	29-84	41	27	4	1	1	74	3 964	960,76
Husum	51-67	30	47	18	3		98	5 530	800,93
9110 Norrgissjö 5:46	2007					1	1	132	1 769,36
Bostadsrätter	62,63	17		2			19	800	1 231,94
SUMMA		586	1 393	867	292	32	3 170	206 007	1 031,72

Fastighet	Stud. lgh	Yta m ² stud.	Totalhyra stud./år	Summa lokaler	Lokalyta i m ²	Förråd Antal	Ute- förråd		Garage Antal	Motorv. Husvagn Skärmtak	Uppställ- ningsplats
							Antal	Antal			
1101 Hörnätt 59:6,59:7											
1107 Konstantinopel 1,2	42	987	1 843 380							9	
1109 Kina 1	59	1 416	2 607 564							11	
1110 Örnköldsvik 9:2									3	22	
1201 Aspen 2, 5-9				3	163	5	1			24	
1202 Solstrimman 2				1	65	25			54	80	1
1205 Linden 9				8	622	3			14		
1206 Asien 5									7	14	
1209 Västerås 1:6											
1301 Schweiz 1, 3				3	193	4			26	12	
1302 Ripan 13				2	232	3			16	23	
1303 Renen 1				7	315	8	1		31	55	9
1306 England 8, Tyskland 3				2	477				4	20	
1308 Roma 6				1	88					6	
1401 Skottland 1, 4				3	344	1			17	16	
1501 Lönne 2	74	1 050	2 110 608	3	297	27	4		14	86	39
1502 Sälgen 2, 4	2	26	53 628	4	931	8	12			85	39
1503 Rönne 1				1	100	5	7		48	33	26
1601 Sörliden 1-4				8	229	14	24		11	215	32
1602 Järvsta 6	18	446	604 272	5	1 278	27	28		6	101	1
1603 Järvsta 1				4	611	2				1	4
1604 Karlshem 1				6	482	2	1		2	120	7
1605 Örnköldsvik 10:1										8	
1701 Violen 7	1	54	50 436	6	240	3	2		41	26	
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205				9	759	17	60		25	174	36
2102 Norrlungånger 2:220				1	41	6	32		46	106	14
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34				5	436	68	15		58	124	25
2104 Norrlungånger 3:40				2	84				12	18	
2105 Norrlungånger 3:37				1	508						
2107 Snickaren 6											
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191				11	726	13	19		26	130	39
4102 Gene 14:5, 25:2				2	106	3				29	
4104 Gene 2:59				3	742					7	
5101 Själevads Prästbord 1:84				2	62	2			4	11	
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100				4	410	7			8	40	
5103 Översjåla 2:56				1	46	10				60	5
Köpmanholmen				2	476	9	2		1	54	2
Bjåsta				3	92	14			32	49	14
Bredbyn				5	139	5	6		6	31	4
Husum				5	245	9	4		11	43	
9110 Norrgissjö 5:46											
Bostadsrätter											
SUMMA	196	3 979	7 269 888	123	11 539	300	218	523	1 843	297	



AB Övikshem, Box 912, 891 20 Örnsköldsvik • Besöksadress: Sjögatan 4 A
Tfn: 0660-29 93 00 • info@ovikshem.se • www.ovikshem.se