

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Övikshem avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

h

MZ *AS*

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamhetens art och inriktning

AB Övikshem är ett helägt dotterbolag till Rodret i Örnsköldsvik AB, org.nr 556526-0691 som i sin tur ägs till 100% 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

Den pågående Corona-pandemin har haft en viss påverkan på bolagets verksamhet med förändrade rutiner och lägre effektivitet.

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, swot-analys, strategiska områden, mål, prioriterade aktiviteter och riskhantering.

Vision

Bolagets vision är "Vi bygger bäst tillsammans!". Med ett attraktivt och flexibelt boende är vi det självklara valet på bostadsresan genom livet. Tillsammans med andra skapar vi en hållbar plats med rum för alla.

Affärsidé

Övikshem ska genom lyhördhet, mod och ständig utveckling av hyresrätten, tillsammans med våra kunder bygga ett tryggt och hållbart boende för alla.

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

12

MB
ds

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, energieffektivisering, miljö och it. Övikshem ska också skapa fler mervärden för kunderna i form av olika kringtjänster och service.

Mål

Företagets mål för 2021 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2021 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2021	Utfall 2021
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Minskad energiförbrukning med långsiktigt mål om 121,5 kWh/m2 år 2030 Klimatneutralitet 2030	 Energiförbrukning per m2 A-temp: högst 137,5 El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 77 %	 135,8 54 %
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u> Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden Attraktiva boendemiljöer Engagerade medarbetare Kommunikativa ledare	 Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: minst 5 Antal summerworkers: minst 15 Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 84 % Andel lägenheter med renoverade kök i fastigheter med byggår tom 1979: minst 14 % Medarbetarindex (mäts vartannat år): minst 70 Ledarskapsindex: minst 80	 5 16 84 % 14 % 75 80
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål Ökad kundnöjdhet Tillskapa attraktiva nya bostäder	 Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 % över tid Soliditet: minst 20 % över tid Nöjda kunder: minst 68 % Antal färdigställda bostäder: minst 90 Antal bostäder under projektutveckling: minst 300 Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: minst 100	 4,4 % 24,9 % 62 % 0 525 177

m

M3
OK

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 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), Roger Näslund, Ragnhild Backman, Maria Sundberg, Vanja Lindstedt, Pär Lindberg, Kim Grewell och Cecilia Genlund.

Vid bolagsstämman i april lämnade Cecilia Genlund styrelsen och ersattes av Louise Norgren Bick.

Personalens fackliga organisationer representeras i styrelsen av Kim Grewell och Louise Norgren Bick, 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, kundservice 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. Bolaget använder ett verktyg som kontinuerligt mäter hur kundnöjdheten utvecklas. Andelen nöjda kunder minskade under året till 62 procent (63). Bolaget har gett kundnöjdheten ett ökat fokus för att vända den negativa utvecklingen och nya rutiner har införts i arbetet med de resultat som löpande kommer in från kundundersökningen.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan har under året varit något lägre än under föregående år med en uthyrningsgrad för lägenheter på 98,1 procent i början av året och 97,7 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 2021 hade Övikshem en omflyttning på 18,1 procent (19,6) av bostäderna (exklusive studentboenden och KomBo-lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 4,3 procent (4,4) och extern avflyttning med 13,8 procent (15,2).

Rättvisa hyror

Övikshem har tillsammans med Hyresgästföreningen och övriga kommunala bostadsbolag i Västernorrland arbetat med att ta fram en modell som ska ge en likvärdig hyressättning. Övikshem kallar modellen för Smart hyra. Modellen har vuxit fram under flera år och kommer, när den är klar, att vara styrande för hur hyrorna successivt anpassas i enlighet med de egenskaper som påverkar hyressättningen.

Under 2021 har Övikshem haft löpande möten med Hyresgästföreningen och parterna har gemensamt tagit fram ett förslag till avtal som är under färdigställande.

Hyresutveckling

Hyrorna höjdes med 1,7 procent den 1 april 2021, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén, vilket motsvarar en intäktsökning på 1,28 procent på årsbasis. Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag inom Sveriges Allmännytta i riket blev 1,37 procent.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Under 2021 genomfördes inga avyttringar av fastigheter.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 374 lägenheter. Av dessa var 75 studentbostäder och 70 KomBo-lägenheter.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2021	2020
Bostadslägenheter, antal	3 374	3 372
varav studentbostäder, antal	75	75
varav KomBo-lägenheter, antal	70	70
Bostadslägenheter, yta	212 444	212 342
varav studentbostäder, yta	1 945	1 945
varav KomBo-lägenheter, yta	1 088	1 088
Lokaler, antal	113	113
Lokaler, yta	11 135	11 012
Förråd, antal	506	510
Garage, antal	524	524
Bilplatser, antal	2 168	2 165

h

MB
OKS

Investeringar

Under året investerade bolaget totalt 116,4 Mkr (79,3) i förvaltningsfastigheter och 0,7 Mkr (0,9) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av badrum och kök genomfördes för totalt 56,1 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är takbyten för 10,8 Mkr och kulvertbyten för 8,2 Mkr.

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 fram till 2030.

Miljö- och energibesparande åtgärder

Övikshem deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent räknat från 2007 års förbrukning. Inom ramen för klimatinitiativet har bolaget under 2021 tagit fram ett åtgärdsprogram för att nå energibesparingsmålet.

Bolaget har under 2021 genomfört diverse energiprojekt som utbyte av ventilationsaggregat till nya effektivare samt installation av motorvärmarstyrning på ett flertal adresser.

Utvärdering av pilotprojektet med frånluftsvärmepump med energilagring i berg på Sörbyvägen 5 har genomförts under 2021 med positivt utfall och förberedelser har gjorts för genomförande på fler adresser. Ett liknande pilotprojekt med frånluftsvärmepump med energilagring i berg har genomförts under året på Valhallavägen 37.

Utbyte av kulvertar, som förväntas ge energibesparingar, har pågått på Skolvägen i Bjästa samt i Gullänget på Fågelsångsvägen/Ekvägen.

FTX-installation på Valhallavägen 38 inleddes 2020 och har pågått även under 2021.

Övikshem har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2021 har utbytet av äldre bilar mot moderna el-hybrider och el-bilar fortsatt och andelen el-/elhybrider i bilparken var vid årets slut 54 procent (52).

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2021 till 119,5 kWh/m² A-temp normalårskorrigerad (125,9). 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 16,3 kWh/m² A-temp (15,4). Vattenförbrukningen var 1 344 l/m² BOA, LOA (1 370). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea. Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

h

MTB
OKS

Medarbetare

Antal anställda

Medelantalet anställda inom AB Övikshem uppgick under året till 54,0 (56,0) personer, med en personalomsättning på 5,4 procent (7,5).

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron ökade under året till 5,4 procent (4,2). Långtidssjukfrånvaron ingår i den totala sjukfrånvaron och ökade under året till 1,6 procent (0,8).

Kompetensutveckling

Kompetensutvecklingen under året har begränsats av Corona-pandemin. En validering av alla fastighetsvårdar har genomförts via testcenter i Härnösand. Det innebär att alla fastighetsvårdar nu är certifierade i sitt yrke.

Som en del i ett övergripande arbete med kompetenssäkring till branschen deltar Övikshem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, som arbetar långsiktigt med kompetens och utbildningsfrågor tillsammans med arbetsgivare, fackliga organisationer och arbetsförmedling.

Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Hyrorna höjdes med 1,7 procent den 1 april 2021, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén, vilket motsvarar en intäktsökning på 1,28 procent på årsbasis.

2021 års resultat före skatt uppgår till 32,7 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 28,6 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 2021 till 922,2 Mkr (891,7), vilket innebär en ökning med 30,5 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2021 en medelränta på 1,37 procent (1,49).

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	2021-12-31	2020-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	2,3 år	2,6 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,3 år	3,1 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	36 %	33 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	37 %	38 %

K
MB
OKS

Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2021 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2021 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	252,5	248,0	241,4	238,6	238,2
Rörelseresultat, Mkr	45,8	42,1	40,8	43,0	47,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	32,7	28,6	28,1	28,3	25,6
Balansomslutning, Mkr	1 395,4	1 314,5	1 276,7	1 174,9	1 159,9
Avkastning på eget kapital, %	10,0	9,4	9,8	10,8	10,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,3	3,4	3,7	4,3
Driftnetto, Mkr	93,7	97,5	91,8	90,1	92,4
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,4	4,8	4,7	4,7	4,9
Eget kapital, Mkr	347,1	309,4	301,2	274,5	248,4
Soliditet, %	24,9	23,5	23,6	23,4	21,4
Uthyrningsgrad bostäder, %	97,7	98,1	98,6	97,2	98,0
Medelantalet anställda	54,0	56,0	54,0	54,8	51,4
Fördelning män, %	65	70	72	72	67
Fördelning kvinnor, %	35	30	28	28	33
Antalet tjänster på balansdagen	52,75	52,75	52,25	51,25	48,85

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	Driftnetto 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.

m

MS
AS

En utblick 2022-2023

Kommunens målsättning om att öka invånarantalet till 61 000 till år 2030 innebär ett samhällsbygge där Övikshem givetvis blir en viktig del. Tillsammans med den koncerngemensamma målsättningen om klimatneutralitet 2030 utgör detta en grund för inriktningen framåt.

I bolagets affärsplan finns målsättningar inom alla tre hållbarhetsperspektiv och ett flertal aktiviteter som syftar till bland annat ökad kundnöjdhet och att tillskapa attraktiva nya bostäder. Ett fortsatt högt engagemang hos medarbetarna blir viktigt för att nå målsättningarna, inte minst när det gäller arbetet med att utveckla attraktiva boendemiljöer även i det befintliga bostadsbeståndet med fokus på bland annat ökad trygghet.

Under de närmaste åren planeras för nyproduktion på Nygatan 3 för att ersätta lägenheter med tillfälligt bygglov. Även gamla busstations-tomten är ett utvecklingsområde som Övikshem arbetar med. I bolagets arbete med projektutveckling finns ett särskilt fokus på trygghetsboenden. Under 2022 kommer ett före detta kommunalt vårdboende i Sidensjö att konverteras till trygghetsboende.

Kundernas krav och förväntningar förändras snabbt och organisationen måste ständigt anpassas för att bolaget ska kunna nå målen. De närmaste åren kommer även koncernövergripande samarbeten och samarbeten med övrigt näringsliv att bli ett allt vanligare inslag för att samhällsbygget mot 61 000 invånare ska bli framgångsrikt.

Mål

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

- Social hållbarhet med kunden i fokus
- Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus
- Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus

h

MB
AS

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2022
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Minskad energiförbrukning med långsiktigt mål om 121,5 kWh/m ² år 2030 Klimatneutralitet 2030	Energiförbrukning per m ² A-temp: högst 135 kWh EI-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 65 % Andel restavfall: högst 76 % Förbrukning fossilt bränsle personbilar: högst 8 000 liter
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u> Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden Attraktiva boendemiljöer Engagerade medarbetare Kommunikativa ledare	Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: minst 5 Antal summerworkers: minst 15 Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 86 % Andel lägenheter med moderniserade kök i fastigheter med byggår tom 1979: minst 18 % Kundnöjdhet utemiljö (rabatter, buskar, träd, gemensamhetsytor): minst 44 % Medarbetarindex (mäts vartannat år): ingen mätning 2022 Ledarskapsindex: minst 80
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål Ökad kundnöjdhet Tillskapa attraktiva nya bostäder	Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 % över tid Soliditet: minst 20 % över tid Nöjda kunder: minst 63 % Antal färdigställda bostäder: minst 13 Antal bostäder (inkl trygghetsbostäder) under utveckling: minst 400 Antal trygghetsbostäder under utveckling: minst 100

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	243 666	8 715
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		8 185	-8 185
Utdelning			-530
Årets resultat			38 220
Belopp vid årets utgång	57 000	251 851	38 220

h

W13
OHS

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 290 070 969 kr.

Balanserade vinstmedel	251 850 737	kr
Årets resultat	38 220 232	kr
	290 070 969	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 660 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 289 410 969 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämman godkännande, att reducera bolagets soliditet från 24,87 procent till 24,84 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnsköldsviks 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 17 kap 3§ (försiktighetsregeln).

h

ms
OS

Resultaträkning

Tkr

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3, 4	248 581	244 627
Övriga intäkter från hyresgäster		3 886	3 385
Summa nettoomsättning		252 467	248 012
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-154 440	-144 595
Underhållskostnader	5	-40	-1 717
Fastighetsskatt/avgift		-4 291	-4 175
Summa fastighetskostnader		-158 771	-150 488
Driftnetto		93 696	97 524
Övriga förvaltningsintäkter	8	2 468	2 189
Övriga förvaltningskostnader		-1 944	-1 853
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-35 686	-41 332
Bruttoresultat		58 534	56 528
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5, 7, 10	-14 238	-13 655
Övriga rörelseintäkter	11	1 569	230
Övriga rörelsekostnader	12	-53	-1 025
Rörelseresultat	13	45 811	42 078
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		50	86
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	251	451
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-13 443	-13 966
Summa resultat från finansiella poster		-13 142	-13 429
Resultat efter finansiella poster		32 669	28 649
Resultat före skatt		32 669	28 649
Skatt på årets resultat	16	5 551	-19 934
Årets resultat		38 220	8 715

h

MB
CPLS

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR	2, 35		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	1 239 312	1 223 897
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 187	3 467
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	147 714	81 611
		1 390 212	1 308 975
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 851	2 023
Uppskjuten skattefordran		26	0
Andra långfristiga fordringar	21	65	69
		1 942	2 091
Summa anläggningstillgångar		1 392 155	1 311 066
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		37	152
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		985	555
Fordringar hos koncernföretag		3	3
Aktuella skattefordringar		261	0
Övriga fordringar		84	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 893	2 696
		3 227	3 302
<i>Kassa och bank</i>		27	21
Summa omsättningstillgångar		3 292	3 474
SUMMA TILLGÅNGAR		1 395 446	1 314 541

m

MS
OBS

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2, 23,
24, 35

Eget kapital

25, 26

Bundet eget kapital

Aktiekapital

57 000

57 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

251 851

243 666

Årets resultat

38 220

8 715

290 071

252 381

Summa eget kapital

347 071

309 381

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

27

9 881

9 688

Uppskjuten skatteskuld

28

46 294

51 819

Summa avsättningar

56 176

61 507

Långfristiga skulder

29

Skulder till Örnsköldsviks kommun

922 205

891 715

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

25 288

11 235

Skulder till Örnsköldsviks kommun

30

230

1 499

Skulder till koncernföretag

10 749

10 644

Aktuella skatteskulder

0

116

Övriga skulder

1 654

1 628

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31

32 073

26 816

Summa kortfristiga skulder

69 994

51 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 395 446

1 314 541

h

MB
OH

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

45 811

42 078

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

32

35 733

41 766

Erhållen ränta

251

451

Erlagd ränta

-13 286

-13 707

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

68 509

70 588

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager

115

176

Förändring av kundfordringar

-430

-263

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

504

396

Förändring av leverantörsskulder

14 053

1 088

Förändring av övriga kortfristiga skulder

4 004

-1 072

Kassaflöde från den löpande verksamheten

86 755

70 913

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-117 051

-80 261

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

117

135

Försäljning och amorteringar av övriga finansiella
anläggningstillgångar

226

110

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-116 708

-80 016

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun

30 490

9 683

Utbetald utdelning

-530

-580

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

29 960

9 103

Årets kassaflöde

7

0

Likvida medel vid årets början

21

21

Likvida medel vid årets slut

33

27

21

34

h

MB
JH

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.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som det förknippar 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 hänför sig till.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Anläggningstillgångar

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

k

MB
AS

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	

En av fastigheterna har justerade nyttjandeperioder, 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 2021-12-31 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 2,75 % och 11 % 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,

h


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 och att inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna.

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 7. 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 netto redovisas 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

h

MJS
OJS

förmånsbestämda pensionsplaner.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner hos KPA Pension. Förpliktelsen 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 förpliktelsen.

Koncernförhållanden

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt av andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Väsentliga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Tillgångarna testats för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisnings- och värderingsprinciper som beskrivs i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar kommer att vara oförändrade och att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnsköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 922,2 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 891,7 Mkr, vilket innebär att lånen under året har ökat med 30,5 Mkr. Ränta har under året betalats med 13,3 Mkr. Vid årets utgång var räntesatsen 1,37 procent (1,49). Lånen har finansierat bolagets investeringar. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats från och med 2020.

Örnsköldsviks kommun samordnar huvuddelen av sina finansiella affärer via en internbank. Kommunen har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala dotterbolagen. 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 dotterbolagens upplåning hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt.

h



Not 3 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	236 579	232 131
Lokaler, hyra	10 502	10 387
Övriga objekt	10 749	11 039
Objekt under reparation	-1 845	-1 165
Evakueringsbostäder	-2 481	-1 187
Bostäder, outhyrda	-2 150	-3 101
Lokaler, outhyrda	-403	-528
Övriga objekt, outhyrda	-1 688	-2 062
Rabatter och plomberingar	-681	-887
	248 581	244 627

Not 4 Kontraktsförfallstruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
Kommersiella lokaler, löptid			
2022	58	2 189	3
2023	8	3 702	4
2024	7	4 410	5
2025	3	3 396	4
Övriga	4	12 352	14
	80	26 050	30
Bostäder	3 295	58 457	68
Garage, p-platser och övrigt	2 778	2 133	2
	6 073	60 590	70

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2021-12-31 uppgick kontrakten till 6153 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

m

MB
OK

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	17
Män	35	39
	54	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 674	1 597
Övriga anställda	22 459	20 699
	24 133	22 296
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	396	460
Pensionskostnader för övriga anställda	2 619	2 334
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 097	7 246
	11 112	10 040
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 245	32 336
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	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 6 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	24 017	16 349
Reparationer	42 361	45 707
Fastighetsel	6 976	6 897
Vatten	17 270	15 876
Sophämtning	5 748	4 689
Uppvärmning	28 060	25 920
Fastighetsförsäkringar	1 085	600
Avskrivna hyres- och kundfordringar	508	421
Fastighetsanknuten administration	21 125	19 995
Medel till hyresgästorganisation	1 439	1 609
Markavgifter	14	33
Övriga driftkostnader	5 837	6 499
	154 440	144 595

~

MB
OBS

Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 626 Tkr.

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

	2021	2020
Inom ett år	1 167	2 029
Senare än ett år men inom fem år	2 768	1 635
	3 936	3 665

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Försäljning av värme	589	693
Försäljning fastighetsskötsel	60	118
Försäljning administration	409	446
Övrigt	1 409	932
	2 468	2 189

Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2021	2020
Avskrivning byggnader och markanläggningar	34 737	34 823
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	5 600
Avskrivning inventarier	949	910
	35 686	41 332

Not 10 Arvode till revisorer

	2021	2020
Revisionsuppdrag	178	116
Annan revisionsverksamhet	28	12
	206	128

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försålda inventarier, vinst	117	0
Erhållna skadestånd	257	0
Utbetalning från Fora	960	0
Övrigt	236	230
	1 569	230

h

MS
OBS

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	368
Utrangering byggnad	53	282
Kostn av engångskaraktär	0	376
	53	1 025

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	45,15 %	44,19 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,25 %	0,26 %

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	251	451
	251	451

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	13 303	13 718
Borgensprovision	48	48
Räntedel årets pensionskostnad	157	259
Övriga räntekostnader	4	0
Aktiverade låneutgifter	-69	-60
	13 443	13 966

h

WP
OHS

Not 16 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 551	-19 934
Summa redovisad skatt	5 551	-19 934

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		32 669		28 649
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	-6 730	20,60	-5 902
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-7 156		-8 327
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		5 344		5 252
Investeringar som kostnadsförs skattemässigt		22 190		14 179
Utökat underskottsavdrag		-10 893		-3 195
Ej avdragsgilla kostnader inkl ränta		-2 744		-1 874
Temporära skillnader materiella anläggningstillgångar		5 551		-19 934
Övrigt		-11		-134
Redovisad effektiv skatt	-16,99	5 551	69,58	-19 934

m

MP
AB

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 699 778	1 531 168
Inköp	15 967	36 933
Försäljningar/utrangeringar	-4 201	-7 530
Omklassificeringar	34 238	139 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 745 781	1 699 778
Ingående avskrivningar	-450 495	-421 728
Försäljningar/utrangeringar	4 148	5 246
Årets avskrivningar	-33 927	-34 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 274	-450 495
Ingående uppskrivningar	28 910	29 720
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 100	28 910
Ingående nedskrivningar	-54 295	-50 195
Försäljningar/utrangeringar		1 500
Årets nedskrivningar		-5 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-54 295	-54 295
Utgående redovisat värde	1 239 312	1 223 897
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 239 312	1 223 897
Marknadsvärde	2 153 700	2 095 900
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 168 629	1 153 214
Bokfört värde mark	70 683	70 683
	1 239 312	1 223 897

Marknadsvärderingen per 2021-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

Bolaget har aktiverat ränta med 69 Tkr.





Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 635	11 752
Inköp	669	883
Försäljningar/utrangeringar	-299	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 005	12 635
Ingående avskrivningar	-9 168	-8 259
Försäljningar/utrangeringar	299	
Årets avskrivningar	-949	-910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 818	-9 168
Utgående redovisat värde	3 187	3 467

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	81 611	178 372
Under året nedlagda kostnader	100 415	42 445
Utrangeringar	-74	
Omklassificeringar	-34 238	-139 206
Utgående nedlagda kostnader	147 714	81 611
Utgående redovisat värde	147 714	81 611

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 023	550
Tillkommande värdepapper	117	229
Avgående värdepapper		-70
Omklassificeringar	-289	1 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 851	2 023
Utgående redovisat värde	1 851	2 023

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69	68
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar, rep.fonder	-4	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65	69
Utgående redovisat värde	65	69

m



Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringar	46	39
Husbyggnadsvaror, HBV	289	297
Com Hem AB		922
Riksbyggen	20	19
Provins insurance AB	75	75
Fordringar försäkringssättningar		117
Övriga poster	663	1 227
TELE 2 Sverige AB	800	0
	1 893	2 696

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo garantibelopp	442	429
	442	429

Not 25 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 290 071 Tkr.

Balanserade vinstmedel	251 851 Tkr
Årets resultat	38 220 Tkr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 660 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 289 411 Tkr balanseras i ny räkning.

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	570 000	100
	570 000	100

R

MB
OBS

Not 27 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	9 688	9 644
Årets avsättning KPA	193	44
	9 881	9 688

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

Not 28 Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	103 827	98 696
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-506	-701
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-57 026	-46 175
	46 294	51 819

Årets förändring 5 525 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 52 877 Tkr sedan föregående år och uppgår till 263 224 Tkr.

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 2021 till 1 100 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 922,2 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkontolimit		
Intern låneram	1 100 000	980 000
Rörelsekredit	40 000	30 000
Totalt	1 140 000	1 010 000

Not 30 Kortfristiga skulder till Örnsköldsviks kommun

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	0	1 199
Fakturaskulder	630	536
Övriga kortfristiga skulder	188	105
Kundfordringar	-568	-28
Övriga fordringar	-20	-313
	230	1 499



Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	4 611	3 996
Upplupna hyror och avgifter	17 928	17 311
Övriga poster	9 535	5 509
	32 073	26 816

Not 32 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-117	0
Räntedel i pensionskostnaden	-157	-259
Förändring pensionsskuld	193	44
Avskrivningar	35 686	35 732
Utrangering och nedskrivning	128	5 882
Förlust avyttr. bygg/mark	0	368
	35 733	41 766

Not 33 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	12	6
Banktillgodohavanden	15	15
	27	21

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.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

h

Örnsköldsvik 2022-02-23



Mikael Breilin
Ordförande



Ragnhild Backman



Louise Norgren Bick



Lars Olsson



Roger Näslund



Maria Sundberg

Kim Grewell



Pär Lindberg



Vanja Lindstedt

Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 23 februari 2022*

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor