

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse 2020

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

Den pågående Corona-pandemin har haft en viss påverkan på bolagets verksamhet. Effektiviteten har bedömts som lägre och vissa åtgärder i fastighetsbeståndet har tidigare lagts för att stimulera den lokala marknaden, vilket påverkat resultatet negativt i viss mån.

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.

h

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

Mål

Företagets mål för 2020 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2020 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2020	Utfall 2020
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u>		
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning per m2 A-temp: högst 140,4	141,3
Minskade Co2-utsläpp	El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 46 %	52 %
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u>		
Tillhandahålla praktikplatser	Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: minst 5	5
Attraktiva boendemiljöer	Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 79 %	78 %
	Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: minst 50 st	158 st
Engagerade medarbetare	Hållbart MedarbetarEngagemang (HME): minst 4	- (mäts vartannat år)
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u>		
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 %	4,8 %
	Soliditet: minst 20 % över tid	23,5 %
Ökad kundnöjdhet	Nöjda kunder: minst 68 %	63 %
Tillskapa attraktiva nyproduktioner	Antal färdigställda lägenheter: minst 16 st	17 st
	Antal lägenheter under projektutveckling: minst 200 st	422 st

h

MB
Ø

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), Roger Näslund, Ragnhild Backman, Maria Sundberg, Birgit Backlund Sundman, Pär Lindberg, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

Vid bolagsstämman i april lämnade Roland Thelin styrelsen och ersattes av Kim Grewell. I juni lämnade Birgit Backlund Sundman styrelsen och Vanja Lindstedt utsågs till ny styrelseledamot i september.

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

Styrelsen höll under året sju 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), Sveriges Allmännyttiga 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. I december 2019 var andelen nöjda kunder 66 procent. Målet för 2020 var satt till 68 procent. Under året har kontinuerlig återkoppling lämnats till de hyresgäster som svarat på enkäten och som önskat återkoppling. Resultatet låg i december 2020 på 63 procent, vilket innebär att årets mål inte uppnåddes. 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

h

MB
10

lägenheter på 98,6 procent i början av året och 98,1 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 2020 hade Övikshem en omflyttning på 19,6 procent (21,8) av bostäderna (exklusive studentboenden och KomBo-lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 4,4 procent (5,0) och extern avflyttning med 15,2 procent (16,8).

Rättvisa hyror

Bolaget fortsatte under året arbetet med genomgång av hyressättningen på samtliga lägenheter. Projektet grundar sig på riktlinjer som gemensamt tagits fram av Sveriges Allmännyttas och Hyresgästföreningens. Målet är att hyresnivån i större utsträckning ska återspegla de boendes värderingar av lägenhetens läge och standard. Under 2020 har en lägenhetsdeklaration skickats ut till kunderna och svaren har gett underlag till uppdateringar i hyressättnings-systemet.

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 1,8 procent den första januari. Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag inom Sveriges Allmännyttas i riket blev 1,91 procent.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Bolaget avyttrade under året en byggnad (innehållande en lägenhet) som varit uppförd på arrenderad mark.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 372 lägenheter. Av dessa var 75 studentbostäder och 70 KomBo-lägenheter.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2020	2019
Bostadslägenheter, antal	3 372	3 356
varav studentbostäder, antal	75	129
varav KomBo-lägenheter, antal	70	-
Bostadslägenheter, yta	212 342	211 813
varav studentbostäder, yta	1 945	2 504
varav KomBo-lägenheter, yta	1 088	-
Lokaler, antal	113	113
Lokaler, yta	11 012	11 217
Förråd, antal	510	514
Garage, antal	524	523
Bilplatser, antal	2 165	2 133

R

HB

Investeringar

Under året investerade bolaget totalt 79,3 Mkr (140,5) i förvaltningsfastigheter och 0,9 Mkr (1,7) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av badrum och kök genomfördes för totalt 34,3 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är takbyten för 14,8 Mkr och åtgärder på fönster och fasader för 3,0 Mkr.

I slutet av 2019 köptes en fastighet i Gullänget av kommunen som fungerat som vårdboende och under året har en konvertering till trygghetsboende pågått, som belastat investeringarna med 6,9 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.

Miljö- och energibesparande åtgärder

Övikshem deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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.

Bolaget har under 2020 genomfört diverse energiprojekt som t ex termostat- och ventilbyte på ett flertal adresser (Gullvivevägen 2, Bergsgatan 1, Sörbyvägen 5-19), byte av lägenhetsaggregat på Svartvägen/Stenbrottsvägen, installation av motorvärmastyrning på ett flertal adresser samt utbyte av gammal utebelysning till modern LED-belysning på flera områden. FTX-installation på Valhallavägen 38 har också upphandlats och arbetet påbörjades under hösten 2020. På Sörbyvägen 5 har ett pilotprojekt genomförts, som innebär energilagring i berg under sommarperioden, kombinerat med en frånluftsvärmepump. Projektet ska utvärderas innan ställning tas till en fortsatt utbyggnad.

Under året har projektet kring matavfallssortering fortsatt och bolaget har installerat djupbehållare för mat- och restavfall i Gene och i Själebad.

Övikshem har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2020 har utbytet av äldre bilar mot moderna el-hybrider och el-bilar fortsatt och andelen el-/elhybrider i bilparken var vid årets slut 52 procent (46).

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2020 till 125,9 kWh/m² A-temp (122,5) 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 15,4 kWh/m² A-temp (16,5). Vattenförbrukningen var 1 370 l/m² BOA, LOA (1 308). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

h

MB
[Signature]

Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

Medarbetare

Antal anställda

Medelantalet anställda inom Övikshem uppgick under året till 56,0 (54,0) personer, med en personalomsättning på 7,5 procent (7,9).

Sjukfrånvaro

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

Kompetensutveckling

Nästan all kompetensutveckling ställdes in i början av Corona-pandemin men planerades om och i en del fall genomfördes digitala utbildningar under hösten.

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

Under 2020 har Övikshem tagit emot två LIA-praktikanter. En av dessa studerar till fastighetsförvaltare vid Folkuniversitetet i Umeå och en studerar till digital kommunikator vid Jensen yrkeshögskola. Utöver det har bolaget tagit emot ytterligare tre praktikanter under året.

Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 1,8 procent den 1 januari 2020.

2020 års resultat före skatt uppgår till 28,6 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 28,1 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 2020 till 891,7 Mkr (882,0), vilket innebär en ökning med 9,7 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2020 en medelränta på 1,49 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.

R

MB
K

Kommunkoncernens externa skulder	2020-12-31	2019-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	2,6 år	2,6 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,1 år	3,0 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	33 %	46 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	38 %	36 %

Soliditeten uppgår enligt balansräkningen till 23,5 procent (23,6), vilket innebär en minskning med 0,1 procentenheter från föregående år. Bolagets soliditet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde uppgår till 54,0 procent (55,5).

Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2020 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2020 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	248,0	241,4	238,6	238,2	230,6
Rörelseresultat, Mkr	42,1	40,8	43,0	47,2	49,5
Resultat efter finansiella poster, Mkr	28,6	28,1	28,3	25,6	31,9
Balansomslutning, Mkr	1 314,5	1 276,7	1 174,9	1 159,9	1 114,0
Avkastning på eget kapital, %	9,4	9,8	10,8	10,9	15,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,4	3,7	4,3	4,8
Driftnetto, Mkr	97,5	91,8	90,1	92,4	88,6
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,8	4,7	4,7	4,9	4,9
Eget kapital, Mkr	309,4	301,2	274,5	248,4	220,4
Soliditet, %	23,5	23,6	23,4	21,4	19,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,1	98,6	97,2	98,0	99,2
Medelantalet anställda	56,0	54,0	54,8	51,4	54,0
Fördelning män, %	70	72	72	67	63
Fördelning kvinnor, %	30	28	28	33	37
Antalet tjänster på balansdagen	52,75	52,25	51,25	48,85	50,85

Λ

MB
✍

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.
Uthyringsgrad bostäder	Antal uthyrda lägenheter i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Totalt antal arbetade timmar som ersatts med lön.

En utblick 2021-2022

Den hållbarhetspolicy som antagits av Rodret-koncernen har i hög grad påverkats av FNs agenda 2030. I policyn anges en gemensam målsättning om klimatneutrala verksamheter år 2030. Denna målsättning blir en strategisk och utmanande fråga att gemensamt arbeta med inom koncernen kommande år.

Kommunen har definierat ett uppdrag där vi gemensamt ska skapa ett samhälle för +5000 invånare. Övikshem har en viktig roll i att säkra framtidens bostadsförsörjning, inte minst kopplat till detta uppdrag. Vi ska i planeringen av nya bostäder och i projektutvecklingen ha målgrupperna i fokus och ta in de tre hållbarhetsperspektiven i arbetet.

Bolaget har ständigt en volym av lägenheter under projektutveckling. 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. En ökad förekomst av ensamhushåll med risk för otrygghet och ensamhet som följd gör att efterfrågan på trygghetsboenden bedöms öka. I ett trygghetsboende ges möjligheten att motverka den ensamhet och otrygghet som ett ökat kvarboende riskerar medföra.

En fortsatt digitalisering och ett fokus på integration och mångfald är andra frågor som bolaget kommer att fortsätta arbeta med de närmaste åren. Corona-pandemin har påverkat arbetssätten i bolaget, med färre fysiska möten och mer hemarbete. Förändringarna får förmodligen en påverkan även på sikt med delvis nya sätt att jobba.

Samverkan i olika former och med olika aktörer är ett område som är strategiskt viktigt för att utveckla verksamheten mot visionen och målen.

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

m

MB
10

Mål per målområde	Målvärde/Mått 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 kWh EI-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 77 %
<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
<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

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	216 699	27 547
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		26 967	-26 967
Utdelning			-580
Årets resultat			8 715
Belopp vid årets utgång	57 000	243 666	8 715

h

MB
10

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 252 380 737 kr.

Balanserade vinstmedel	243 666 070	kr
Årets resultat	8 714 667	kr
	252 380 737	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 530 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 251 850 737 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 23,54 procent till 23,50 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).

m

mjb
[Signature]

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	244 627	237 818
Övriga intäkter från hyresgäster		3 385	3 580
Summa nettoomsättning		248 012	241 398
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-144 595	-145 325
Underhållskostnader	4	-1 717	-213
Fastighetsskatt/avgift		-4 175	-4 086
Summa fastighetskostnader		-150 488	-149 624
Driftnetto		97 524	91 773
Övriga förvaltningsintäkter	7	2 189	2 092
Övriga förvaltningskostnader		-1 853	-1 694
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 332	-36 670
Bruttoresultat		56 528	55 500
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	4, 6, 8	-13 655	-14 169
Övriga rörelseintäkter	9	230	379
Övriga rörelsekostnader	10	-1 025	-889
Rörelseresultat	11	42 078	40 821
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		86	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	451	612
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 14	-13 966	-13 295
Summa resultat från finansiella poster		-13 429	-12 683
Resultat efter finansiella poster		28 649	28 138
Resultat före skatt		28 649	28 138
Skatt på årets resultat	15	-19 934	-591
Årets resultat		8 715	27 547

h

MB
h

Balansräkning

Tkr

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14, 16	1 223 897	1 088 965
Inventarier, verktyg och installationer	17	3 467	3 493
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	81 611	178 372
		1 308 975	1 270 830

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	2 023	2 047
Andra långfristiga fordringar	20	69	68
		2 091	2 115
Summa anläggningstillgångar		1 311 066	1 272 945

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		152	328
---------------------------	--	------------	------------

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		555	292
Fordringar hos koncernföretag		3	21
Övriga fordringar		48	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 696	3 116
		3 302	3 435

Kassa och bank

		21	21
Summa omsättningstillgångar		3 474	3 783

SUMMA TILLGÅNGAR

1 314 541

1 276 728

h

MB
10

Balansräkning

Tkr

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

22, 23

Eget kapital

24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

57 000

57 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

243 666

216 699

Årets resultat

8 715

27 547

252 381

244 246

Summa eget kapital

309 381

301 246

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

25

9 688

9 644

Uppskjuten skatteskuld

26

51 819

31 885

Summa avsättningar

61 507

41 529

Långfristiga skulder

27

Skulder till Örnsköldsviks kommun

28

891 715

882 032

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 235

10 147

Skulder till Örnsköldsviks kommun

29

1 499

1 009

Skulder till koncernföretag

10 644

10 393

Aktuella skatteskulder

116

53

Övriga skulder

1 628

1 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30

26 816

28 792

Summa kortfristiga skulder

51 937

51 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 314 541

1 276 728

h

h

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		42 078	40 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	41 766	36 632
Erhållen ränta		451	612
Erlagd ränta		-13 707	-12 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		70 588	65 087

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager		176	1
Förändring av kundfordringar		-263	16
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		396	-775
Förändring av leverantörsskulder		1 088	-1 916
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-1 072	4 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 913	67 241

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 261	-142 239
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		135	4 111
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		110	-268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80 016	-138 396

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		9 683	71 988
Utbetald utdelning		-580	-843
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 103	71 145

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		21	31
Likvida medel vid årets slut		21	21

32

h

MB
/

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:

Hysesintäkter 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 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 till.

Uppskattningar och bedömningar

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

När det gäller bedömning av värden på anläggningstillgångar se under rubriken "Anläggningstillgångar".

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.

m

113
10

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.

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 utrangeras. 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 2020-12-31 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

h

MB

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, 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 fyra fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 5,6 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 lagstads. 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.

h

hB
10

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. 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 Örnköldsvik AB, org nr 556526-0691, med säte i Örnköldsvik upprättar koncernredovisning.

h

mb
be

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	232 131	223 685
Lokaler, hyra	10 387	10 337
Övriga objekt	11 039	11 101
Objekt under reparation	-1 165	-1 107
Evakueringsbostäder	-1 187	-488
Bostäder, outhyrda	-3 101	-2 273
Lokaler, outhyrda	-528	-900
Övriga objekt, outhyrda	-2 062	-2 074
Rabatter och plomberingar	-887	-463
	244 627	237 818

Not 3 Kontraktsförfallstruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
Kommersiella lokaler, löptid			
2021	58	1 581	2
2022	8	5 204	6
2023	7	3 881	4
2024	3	2 781	3
Övriga	5	14 291	16
	81	27 738	31
 Bostäder	3 307	57 462	66
Garage, p-platser och övrigt	2 628	2 306	3
	5 935	59 768	69

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2020-12-31 uppgick kontrakten till 6016 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

h

10 MB

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	15
Män	39	39
	56	54
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 597	1 593
Övriga anställda	20 699	20 549
	22 296	22 142
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	460	463
Pensionskostnader för övriga anställda	2 334	2 696
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 246	7 659
	10 040	10 818
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 336	32 960
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 5 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	-16 349	-18 173
Reparationer	-45 707	-45 199
Fastighetsel	-6 897	-7 796
Vatten	-15 876	-14 576
Sophämtning	-4 689	-4 351
Uppvärmning	-25 920	-27 623
Fastighetsförsäkringar	-600	729
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-421	-469
Fastighetsanknuten administration	-19 995	-19 088
Medel till hyresgästorganisation	-1 609	-1 615
Markavgifter	-33	-45
Övriga driftkostnader	-6 499	-7 119
	-144 595	-145 325

h

MB
10

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 178 Tkr.

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

	2020	2019
Inom ett år	2 029	2 197
Senare än ett år men inom fem år	1 635	3 535
	3 664	5 732

Not 7 Övriga förvaltningsintäkter

	2020	2019
Försäljning av värme	693	697
Försäljning fastighetsskötsel	118	128
Försäljning administration	446	444
Övrigt	932	823
	2 189	2 092

Not 8 Arvode till revisorer

	2020	2019
Revisionsuppdrag	116	57
Annan revisionsverksamhet	12	6
	128	63

Not 9 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försålda inventarier, vinst	0	284
Övrigt	230	95
	230	379

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-368	-309
Utrangering byggnad	-282	-579
Kostn av engångskaraktär	-376	0
	-1 026	-888

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,19 %	44,87 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,26 %	0,27 %

h

MB

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	451	612
	451	612

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	-13 718	-13 094
Borgensprovision	-48	-50
Räntedel årets pensionskostnad	-259	-317
Övriga räntekostnader	0	-16
Aktiverade låneutgifter	60	182
	-13 965	-13 295

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats för 2020.

Not 14 Aktiverade låneutgifter

	2020	2019
Övrig aktiverad ränta	60	182
	60	182

h

MD

Not 15 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 467	-6 793
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	3 533	6 201
Summa redovisad skatt	-19 934	-592

Avstämning av effektiv skatt

		2020		2019
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 649		28 138
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	5 902	20,60	5 796
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	25,04	7 173	23,23	6 535
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	4,03	1 154	3,00	845
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	6,54	1 874	8,17	2 300
-Utökat underskottsavdrag	11,15	3 195	15,11	4 252
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-18,33	-5 252	-17,98	-5 061
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-49,49	-14 179	-52,64	-14 811
-Reaförlust bokföringsmässig	0,26	76	0,23	64
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,20	58	0,28	79
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-23 467		-6 793
Uppskjuten skattefordran avseende underskott		3 533		6 201
Redovisad effektiv skatt		-19 934		-591

h

MD
10

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 531 168	1 497 751
Inköp	36 933	25 657
Försäljningar/utrangeringar	-7 530	-22 346
Omklassificeringar	139 206	30 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 699 777	1 531 168
Ingående avskrivningar	-421 728	-405 443
Försäljningar/utrangeringar	5 246	14 710
Årets avskrivningar	-34 013	-30 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-450 495	-421 728
Ingående uppskrivningar	29 720	30 530
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 910	29 720
Ingående nedskrivningar	-50 195	-49 095
Försäljningar/utrangeringar	1 500	3 000
Årets nedskrivningar	-5 600	-4 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-54 295	-50 195
Utgående redovisat värde	1 223 897	1 088 965
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 223 897	1 088 964
Marknadsvärde	2 095 900	2 006 300
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 153 214	1 022 651
Bokfört värde mark	70 683	66 314
	1 223 897	1 088 965

Marknadsvärderingen per 2020-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

h

MB
h

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 752	10 929
Inköp	883	1 701
Försäljningar/utrangeringar		-878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 635	11 752
Ingående avskrivningar	-8 259	-8 291
Försäljningar/utrangeringar		878
Årets avskrivningar	-910	-845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 169	-8 258
Utgående redovisat värde	3 466	3 494

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	178 372	93 597
Under året nedlagda kostnader	42 445	114 881
Omklassificeringar	-139 206	-30 106
Utgående nedlagda kostnader	81 611	178 372
Utgående redovisat värde	81 611	178 372

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550	282
Tillkommande värdepapper	229	352
Avgående värdepapper	-70	
Omklassificeringar	1 314	-84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 023	550
Utgående redovisat värde	2 023	550

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68	68
Tillkommande fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	68
Utgående redovisat värde	68	68

m

*mb
18*

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	39	49
Husbyggnadsvaror, HBV	297	232
Com Hem AB	922	921
Riksbyggen	19	21
Provins insurance AB	75	75
Fordringar försäkringsersättningar	117	1 310
Övriga poster	1 227	507
	2 696	3 115

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 23 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo garantibelopp	429	385
	429	385

Not 24 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 252 381 Tkr.

Balanserade vinstmedel	243 666 Tkr
Årets resultat	8 715 Tkr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 530 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 251 851 Tkr balanseras i ny räkning.

Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	9 644	9 970
Årets avsättning KPA	44	-326
	9 688	9 644

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

m

MB
10

Not 26 Uppskjuten skatt

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	98 696	75 424
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-701	-896
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-46 175	-42 643
	51 820	31 885

Årets förändring 19 934 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 15 510 Tkr sedan föregående år och uppgår till 210 550 Tkr.

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

Not 27 Långfristiga skulder till Örnköldsviks kommun

Örnköldsviks 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 2020 till 980 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 891,7 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

h

MB
10

Not 28 Koncernkontolimit

	2020-12-31	2019-12-31
Intern låneram	980 000	930 000
Rörelsekredit	30 000	30 000
	1 010 000	960 000

Not 29 Kortfristiga skulder till Örnsköldsviks kommun

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 199	1 203
Fakturaskulder	536	298
Övriga kortfristiga skulder	105	141
Kundfordringar	-28	-327
Övriga fordringar	-313	-306
	1 499	1 009

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	3 996	4 286
Upplupna hyror och avgifter	17 311	16 624
Övriga poster	5 509	7 881
	26 816	28 791

Not 31 Övriga ej rörelsepåverkande poster

	2020-12-31	2019-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-284
Räntedel i pensionskostnaden	-259	-317
Förändring pensionsskuld	44	-326
Avskrivningar	35 732	32 570
Utrangering och nedskrivning	5 882	4 679
Förlust avyttr. bygg/mark	368	309
	41 767	36 631

Not 32 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.

m

MB

Örnsköldsvik 2021-02-24



Mikael Breilin
Ordförande



Ragnhild Backman



Cecilia Genlund



Lars Olsson



Roger Näslund



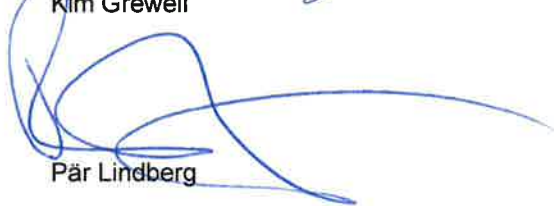
Maria Sundberg



Kim Grewell



Vanja Lindstedt



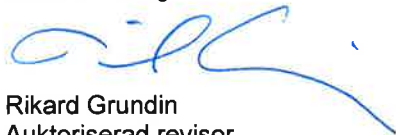
Pär Lindberg



Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2021

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor