

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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.



Förvaltningsberättelse 2019

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, affärlägenheter och kollektiva anordningar. Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Styrelsen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

Väsentliga händelser i verksamheten

Inga väsentliga händelser.

Ändamålet med bolagets verksamhet

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

Bolagsstyrningsrapport

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

Ägardirektiv

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

Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, 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:

R

MB

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 2019 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2019 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2019	Utfall 2019
<u>Verka för hållbar miljö</u> Minskad energiförbrukning Minskade Co2-utsläpp	Energiförbrukning: 140,5 kWh/m ² El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: 46 %	139,0 46 %
<u>Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt</u> Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål Tillskapa attraktiva nyproduktioner	Direktavkastning på marknadsvärdet: 5 % Soliditet: 20 % Budgetavvikelse i projekt med projektbudget > 5 Mkr: snitt max 12 % Antal färdigställda lägenheter: 0 st Antal lägenheter under projektutveckling: 200 st	4,7 % 23,6 % 8 % 0 382 st
<u>Verka för nöjda kunder</u> Ökad kundnöjdhet Attraktiva boendemiljöer	Nöjda kunder: 66 % Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: 63 % Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: 50 st	66 % 75,7 % 158 st
<u>Vara en attraktiv arbetsplats</u> Engagerade medarbetare	Hållbart MedarbetarEngagemang (HME): minst 4,0	Medarbetarindex 74 (Ny mät-metod med skala 1-100, där 74 motsvarar ett utfall över målet 4,0)

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

A

LG
MB

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.

Fram till bolagsstämman i april bestod styrelsen av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Anna Edblad, Camilla Svensson, Maria Sundberg, Birgit Backlund Sundman, Pär Lindberg, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

Vid bolagsstämman i april lämnade Anna Edblad och Camilla Svensson styrelsen och ersattes av Roger Näslund och Ragnhild Backman.

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

Styrelsen höll under året nio sammanträden.

Verkställande direktör var under året Lars Österlund. I ledningsgruppen, som bestod av fem personer inklusive vd, ingick under året tre kvinnor och två män. I ledningsgruppen finns funktionerna Human resources (personalfrågor), intern och extern kommunikation, ekonomi, it, processer, 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. I december 2018 var andelen nöjda kunder 65 procent. Målet för 2019 var satt till 66 procent. Under året har kontinuerlig återkoppling lämnats till de hyresgäster som svarat på enkäten och som önskat återkoppling. Resultatet för december 2019 ligger på 66 procent, vilket innebär att årets mål är uppnått vad gäller kundnöjdhet.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan har under året varit något lägre än under föregående år. En minskning av utbudet av studentboenden i Övikshems bestånd har dock gjort att uthyrningsgraden är fortsatt hög, med en nivå på 97,2 procent i början av året och 98,6 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 2019 hade Övikshem en omflyttning på 21,8 procent (18,5) av bostäderna (exklusive studentboenden). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 5,0 procent (3,8) och extern avflyttning med 16,8 procent (14,7).

m

CG
NB

Rättvisa hyror

Bolaget fortsatte under året arbetet med genomgång av hyressättningen på samtliga lägenheter. Projektet grundar sig på riktlinjer som gemensamt tagits fram av SABO och Hyresgästföreningen. Målet är att hyresnivån i större utsträckning ska återspegla de boendes värderingar av lägenhetens läge och standard. Bolaget har tillsammans med 6 andra bolag i Västernorrland enats om en gemensam mall tillsammans med Hyresgästföreningen för vilka egenskaper som ska användas vid hyressättning. Under året har de enskilda lägenheternas egenskaper kontrollerats och införts i bolagets fastighetsdatabaser.

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 2,1 procent den första januari (studentbostäder 1 juli). Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag anslutna till Sveriges allmännytta blev 1,92 procent.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Bolaget avyttrade under året 42 bostadsmoduler som varit uppförda som studentlägenheter. En enfamiljsfastighet i Bjästa såldes också under 2019.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 356 lägenheter. Av dessa var 129 studentbostäder.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2019	2018
Bostadslägenheter, antal	3 356	3 367
varav studentbostäder, antal	129	208
Bostadslägenheter, yta	211 813	209 787
varav studentbostäder, yta	2 504	4 244
Lokaler, antal	113	116
Lokaler, yta	11 217	11 254
Förråd, antal	514	517
Garage, antal	523	523
Bilplatser, antal	2 133	2 139

Investeringar

Under året investerade bolaget totalt 140,5 Mkr (51,4) i förvaltningsfastigheter och 1,7 Mkr (0,8) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av tätskikt i badrum genomfördes för totalt 31,3 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är åtgärder på fönster och fasader för 21,1 Mkr samt takbyten för 5,0 Mkr.

Under året har ombyggnation av vindsutrymmen till lägenheter pågått på Andra långgatan. Projektet har belastat 2019 med investeringar på 18,7 Mkr.

h

113

I slutet av året förvärvade bolaget en fastighet i Gullänget av kommunen i syfte att konvertera den till trygghetsboende.

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 gick under året med 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 2019 genomfört diverse energiprojekt som t ex byte av ventilationsaggregat på Gullvivevägen i Gullänget och på Svartvägen i Domsjö, installation av FTX-system på Stiftelsevägen 3 i Husum, installation av motorvärmastyrning samt utbyte av gammal utebelysning till modern LED-belysning. Radiatorventiler och fjärrvärmecentral är utbytta till effektivare på Vegagatan 23 och Storgatan 44-46. Hissar har bytts ut i tre trapphus, vilket också sänker energiförbrukningen.

Under året har projektet kring matavfallssortering fortsatt och bolaget har installerat djupbehållare för mat- och restavfall i centrala Örnsköldsvik, Gullänget och på Valhalla-området.

Övikshem har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2019 har 11 äldre bilar bytts ut mot moderna el-hybrider och el-bilar.

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2019 till 122,5 kWh/m² A-temp (123,4) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad 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 16,5 kWh/m² A-temp (16,7). Vattenförbrukningen var 1 308 l/m² BOA, LOA (1 321). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

Medarbetare

Antal anställda

Medelantalet anställda inom Övikshem uppgick under året till 54,0 (54,8) personer, med en personalomsättning på 7,9 procent (5,5).

h

MB

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron ökade under året till 5,5 procent (3,6) och andelen långtidssjukfrånvaro ökade till 48 procent (19).

Kompetensutveckling

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 2019 har Övikshem tagit emot en LIA-praktikant (Lärande i arbete) som studerar till fastighetsförvaltare vid Folkuniversitetet i Umeå. Utöver det har bolaget även haft praktikanter från gymnasieskolan och en målarlärling som genomfört gesällprov.

Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 2,1 procent den 1 januari 2019. Hyran för studentbostäder höjdes med 2,1 procent den 1 juli.

2019 års resultat före skatt uppgår till 28,1 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 28,3 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 2019 till 882,0 Mkr (810,0), vilket innebär en ökning med 72,0 Mkr jämfört med föregående år. Långfristiga skulder har den 31 december 2019 en medelränta på 1,49 procent (1,59).

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	2019-12-31	2018-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	2,6 år	3,1 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,0 år	2,6 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	46 %	30 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	36 %	39 %

h

NB LG

Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2019 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2019 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Mkr	241,4	238,6	238,2	230,6	227,0
Rörelseresultat, Mkr	40,8	43,0	47,2	49,5	44,9
Resultat efter finansiella poster, Mkr	28,1	28,3	25,6	31,9	24,3
Balansomslutning, Mkr	1 276,7	1 174,9	1 159,9	1 114,0	1 013,2
Avkastning på eget kapital, %	9,8	10,8	10,9	15,4	13,2
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,7	4,3	4,8	4,6
Driftnetto, Mkr	91,8	90,1	92,4	88,6	86,3
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,7	4,7	4,9	4,9	5,1
Eget kapital, Mkr	301,2	274,5	248,4	220,4	193,6
Soliditet, %	23,6	23,4	21,4	19,8	19,1
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,6	97,2	98,0	99,2	99,1
Medelantalet anställda	54,0	54,8	51,4	54,0	52,5
Fördelning män, %	72	72	67	63	67
Fördelning kvinnor, %	28	28	33	37	33
Antalet tjänster på balansdagen	52,25	51,25	48,85	50,85	51,85

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	Driftnettot i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.
Soliditet	Eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver i relation till totalt kapital.
Uthyrningsgrad bostäder	Antal outhyrda lägenheter i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Totalt antal arbetade timmar som ersatts med lön.

h

113

En utblick 2020-2021

FNs agenda 2030 har i hög grad påverkat den hållbarhetspolicy som antagits av Rodret-koncernen. 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.

Övikshem ska vara en aktiv part mot 65 000 nyfikna genom att tillhandahålla attraktiva, trygga och klimatsmarta boenden. Hållbarhetsfrågorna är viktiga att ha med sig i projektutvecklingen och planeringen av nya bostäder. Ekologisk hållbarhet i form av energismarta lösningar ska finnas med, men även den sociala hållbarheten som exempelvis kan handla om gemensamhetsytor och utformning av utemiljöer.

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 det arbetet ingår även genomförandet av en förstudie som rör bostäder och kulturverksamhet i samverkan med kommunen och EFS kring utveckling av EFS fastighet som angränsar till busstations-tomten.

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. Boendeformen Kombo, där flera personer delar på en lägenhet, är också en social boendeform som Övikshem lanserar i början av 2020.

En fortsatt digitalisering och ett fokus på integration och mångfald är andra frågor som bolaget kommer att fortsätta arbeta med de närmaste åren.

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

h

CE

11/3

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

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2020
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u> Tillhandahålla praktikplatser Attraktiva boendemiljöer Engagerade medarbetare Ökad kundnöjdhet	Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplat till utbildning: minst 5 Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 79 % Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: minst 50 Hållbart MedarbetarEngagemang (HME): minst 4 Nöjda kunder: minst 68 %
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål Tillskapa attraktiva nyproduktioner	Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 % Soliditet: minst 20 % Budgetavvikelse (snitt) i projekt med projektbudget > 5 Mkr: högst 10 % Antal färdigställda lägenheter: minst 16 Antal lägenheter under projektutveckling: minst 200
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Minskad energiförbrukning Minskade Co2-utsläpp	Energiförbrukning per m2 A-temp: högst 140,4 kWh El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 46 %

h

CS
NB

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	190 497	27 046
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		26 203	-26 203
Utdelning			-843
Årets resultat			27 547
Belopp vid årets utgång	57 000	216 699	27 547

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 244 246 070 kr.

Balanserade vinstmedel	216 699 330	kr
Årets resultat	27 546 740	kr
	<u>244 246 070</u>	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 580 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 243 666 070 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 23,60 procent till 23,56 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 12 kap 2§ (försiktighetsregeln).

m

MB

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	237 818	234 902
Övriga intäkter från hyresgäster		3 580	3 688
Summa nettoomsättning		241 398	238 591
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-145 325	-143 832
Underhållskostnader	4	-213	-1 054
Fastighetsskatt/avgift		-4 086	-3 575
Summa fastighetskostnader		-149 624	-148 462
Driftnetto		91 773	90 129
Övriga förvaltningsintäkter	7	2 092	1 976
Övriga förvaltningskostnader		-1 694	-1 625
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 670	-34 460
Bruttoresultat		55 500	56 020
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	4, 6, 8	-14 169	-12 110
Övriga rörelseintäkter	9	379	137
Övriga rörelsekostnader	10	-889	-1 023
Rörelseresultat	11	40 821	43 024
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	612	211
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 14	-13 295	-14 979
Summa resultat från finansiella poster		-12 683	-14 767
Resultat efter finansiella poster		28 138	28 256
Resultat före skatt		28 138	28 256
Skatt på årets resultat	15	-591	-1 210
Årets resultat		27 547	27 046

h

WB

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14, 16	1 088 965	1 073 743
Inventarier, verktyg och installationer	17	3 493	2 638
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	178 372	93 597
		1 270 830	1 169 978

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter	19	1 496	1 496
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	550	282
Andra långfristiga fordringar	21	68	68
		2 115	1 847
Summa anläggningstillgångar		1 272 945	1 171 824

Omsättningstillgångar

Varulager m m

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

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		292	308
Fordringar hos koncernföretag		21	17
Övriga fordringar		6	792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 116	1 559
		3 435	2 676

Kassa och bank

		21	31
Summa omsättningstillgångar		3 783	3 036

SUMMA TILLGÅNGAR

1 276 728

1 174 860

h

h
h

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

23, 24

Eget kapital

25

Bundet eget kapital

Aktiekapital

57 000

57 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

216 699

190 497

Årets resultat

27 547

27 046

244 246

217 542

Summa eget kapital

301 246

274 542

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

26

9 644

9 970

Uppskjuten skatteskuld

27

31 885

31 294

Summa avsättningar

41 529

41 264

Långfristiga skulder

28

Skulder till Örnköldsviks kommun

29

882 032

810 044

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 147

12 063

Skulder till Örnköldsviks kommun

30

1 009

836

Skulder till koncernföretag

10 393

9 297

Aktuella skatteskulder

53

0

Övriga skulder

1 528

1 534

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31

28 792

25 280

Summa kortfristiga skulder

51 921

49 010

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 276 728

1 174 860

h

h
NB

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta

Erlagd ränta

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

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager

Förändring av kundfordringar

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

Förändring av leverantörsskulder

Förändring av övriga kortfristiga skulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

Försäljning och amorteringar av övriga finansiella
anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun

Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

33

h

h
NB

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 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.



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

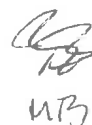
En av fastigheterna har justerade nyttjandeperioder, för att därigenom möta planerad avveckling av bostäder med tillfälligt bygglov.

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 2019-12-31 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, 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 fem fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 4,1 Mkr. Inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna i övrigt.

Leasing

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

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

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

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar 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

h
CG
NB

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

h

MB

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	223 685	220 521
Lokaler, hyra	10 337	10 140
Övriga objekt	11 101	10 951
Objekt under reparation	-1 107	-663
Bostäder, outhyrda	-2 760	-2 901
Lokaler, outhyrda	-900	-695
Övriga objekt, outhyrda	-2 074	-2 002
Rabatter och plomberingar	-463	-449
	237 819	234 902

Not 3 Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
Kommersiella lokaler, löptid			
2020	50	829	1
2021	5	1 984	2
2022	8	7 814	9
2023	7	5 373	6
Övriga	6	17 086	19
	76	33 086	37
 Bostäder	3 267	55 904	61
Garage, p-platser och övrigt	2 574	2 268	2
	5 841	58 172	63

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2019-12-31 uppgick kontrakten till 5917 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

R

MB

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	16
Män	39	39
	54	55
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 593	1 581
Övriga anställda	20 549	20 101
	22 142	21 682
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	463	329
Pensionskostnader för övriga anställda	2 696	1 467
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 659	7 367
	10 818	9 163
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32 960	30 845
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	56 %
Andel män i styrelsen	56 %	44 %
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

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-18 173	-21 940
Reparationer	-45 199	-39 864
Fastighetsel	-7 796	-7 212
Vatten	-14 576	-14 395
Sophämtning	-4 351	-3 873
Uppvärmning	-27 623	-27 194
Fastighetsförsäkringar	729	-1 205
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-469	-504
Fastighetsanknuten administration	-19 088	-19 683
Medel till hyresgästorganisation	-1 615	-1 502
Markavgifter	-45	-45
Övriga driftkostnader	-7 119	-6 415
	-145 325	-143 832

h

CS
NB

Not 6 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 130 Tkr.

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

	2019	2018
Inom ett år	2 197	2 039
Senare än ett år men inom fem år	3 535	3 182
	5 732	5 221

Not 7 Övriga förvaltningsintäkter

	2019	2018
Försäljning av värme	697	619
Försäljning fastighetsskötsel	128	142
Försäljning administration	444	427
Övrigt	823	787
	2 092	1 975

Not 8 Arvode till revisorer

	2019	2018
Revisionsuppdrag	57	47
Annan revisionsverksamhet	6	3
	63	50

Not 9 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försålda inventarier, vinst	284	79
Erhållna skadestånd	0	7
Övrigt	95	51
	379	137

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-309	0
Utrangering byggnad	-579	-137
Kostn av engångskaraktär	0	-886
	-888	-1 023

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,87 %	43,86 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,27 %	0,26 %

m

NPB

Not 15 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 793	2 519
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	6 201	-3 730
Summa redovisad skatt	-592	-1 211

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 138		28 256
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	5 796	20,60	5 821
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	23,23	6 535	24,54	6 934
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	3,00	845		0
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	8,17	2 300	0,05	15
-Utökat underskottsavdrag	15,11	4 252		
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-17,98	-5 061	-17,09	-4 830
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-52,64	-14 811	-24,48	-6 917
-Reaförlust bokföringsmässig	0,23	64		
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,28	79	0,10	28
-Utnyttjat underskottsavdrag			-3,72	-1 052
Redovisad effektiv skatt	0,00		0,00	

h

CS
12
M7

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	612	211
	612	211

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till Örnköldsviks kommun	-13 094	-14 623
Borgensprovision	-50	-51
Räntedel årets pensionskostnad	-317	-301
Övriga räntekostnader	-16	-3
Aktiverade låneutgifter	182	0
	-13 295	-14 978

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats för 2019.

Not 14 Aktiverade låneutgifter

	2019	2018
Aktiverad ränta nyproduktion		0
Övrig aktiverad ränta	182	0
	182	0

h

MB

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 497 751	1 482 827
Inköp	25 657	12 384
Försäljningar/utrangeringar	-22 346	-6 133
Omklassificeringar	30 106	8 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 531 168	1 497 751
Ingående avskrivningar	-405 443	-375 118
Försäljningar/utrangeringar	14 710	2 527
Årets avskrivningar	-30 995	-32 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-421 728	-405 443
Ingående uppskrivningar	30 530	31 340
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 720	30 530
Ingående nedskrivningar	-49 095	-51 295
Försäljningar/utrangeringar	3 000	2 200
Årets nedskrivningar	-4 100	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 195	-49 095
Utgående redovisat värde	1 088 965	1 073 743
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 088 964	1 073 743
Marknadsvärde	2 006 300	1 930 600
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 022 651	1 007 352
Bokfört värde mark	66 314	66 391
	1 088 965	1 073 743

Marknadsvärderingen per 2019-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

h

MB

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 929	10 560
Inköp	1 701	892
Försäljningar/utrangeringar	-878	-523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 752	10 929
Ingående avskrivningar	-8 291	-8 017
Försäljningar/utrangeringar	878	523
Årets avskrivningar	-845	-798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 258	-8 292
Utgående redovisat värde	3 494	2 637

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	93 597	63 349
Under året nedlagda kostnader	114 881	38 921
Omklassificeringar	-30 106	-8 673
Utgående nedlagda kostnader	178 372	93 597
Utgående redovisat värde	178 372	93 597

Not 19 Bostadsrätter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 496	1 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 496	1 496
Utgående redovisat värde	1 496	1 496

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282	332
Tillkommande värdepapper	352	85
Avgående värdepapper		-10
Omklassificeringar	-84	-125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550	282
Utgående redovisat värde	550	282

h

MB

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68	68
Tillkommande fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	68
Utgående redovisat värde	68	68

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringar	49	53
Husbyggnadsvaror, HBV	232	125
Com Hem AB	921	911
Riksbyggen	21	41
Provins insurance AB	75	75
Fordringar försäkringsersättningar	1 310	0
Övriga poster	507	353
	3 115	1 558

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo garantibelopp	385	367
	385	367

Not 25 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 244 246 Tkr.

Balanserade vinstmedel	216 699 Tkr
Årets resultat	27 547 Tkr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 580 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 243 666 Tkr balanseras i ny räkning.

h

HB

Not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	9 970	10 246
Årets avsättning KPA	-326	-275
	9 644	9 971

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

Not 27 Uppskjuten skatt

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	75 424	68 826
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-896	-1 091
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-42 643	-36 441
	31 885	31 294

Årets förändring 591 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 20 642 Tkr sedan föregående år och uppgår till 195 126 Tkr.

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

Not 28 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 interntlån 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 2019 till 930 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 882 Mkr. För interntlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

R

mb

Not 29 Koncernkontolimit

	2019-12-31	2018-12-31
Intern låneram	930 000	900 000
Rörelsekredit	30 000	30 000
	960 000	930 000

Not 30 Kortfristiga skulder till Örnsköldsviks kommun

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 203	1 170
Fakturaskulder	298	90
Övriga kortfristiga skulder	141	53
Kundfordringar	-327	-261
Övriga fordringar	-306	-217
	1 009	835

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	4 286	3 943
Upplupna hyror och avgifter	16 624	15 068
Övriga poster	7 881	6 269
	28 791	25 280

Not 32 Övriga ej rörelsepåverkande poster

	2019-12-31	2018-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-284	-79
Räntedel i pensionskostnaden	-317	-301
Förändring pensionsskuld	-326	-275
Avskrivningar	32 570	34 460
Utrangering och nedskrivning	4 679	137
Förlust avyttr. bygg/mark	309	0
	36 631	33 942

Not 33 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.

R

SS
M

Örnsköldsvik 2020-03-02



Mikael Breilin
Ordförande



Ragnhild Backman



Cecilia Genlund



Lars Olsson



Roger Näslund



Maria Sundberg



Stefan Johansson
Styrelsesuppleant



Birgit Backlund Sundman



Pär Lindberg



Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 2 mars 2020*

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor