



ÅRSREDOVISNING 2015

Ett ännu bättre boende!



övikshem



AB Övikshem i korthet

Nettoomsättning	227,0 Mkr
Resultat efter finansiella poster	24,3 Mkr
Balansomslutning	1 013,6 Mkr
Driftnetto	86,3 Mkr
Soliditet	19,1 %
Uthyrningsgrad bostäder	99,1 %
Antal bostadslägenheter	3 337 st
Yta, bostadslägenheter	207 573 m ²
Antal lokaler	120 st
Yta lokaler	11 694 m ²
Medelantalet anställda	52,5 st

Vd har ordet

Ett långsiktigt arbete mot framtiden

Året 2015 blev generellt ett mycket bra år för fastigheter, med en stark efterfrågan på bostäder och ett gynnsamt ränteläge. Övikshem kan summera året med att bolaget som helhet mår bra. Vi har ett starkt resultat och fortsätter att fokusera på både långsiktiga investeringar i våra fastigheter och lika långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Bolagets fortsatta arbete med energi- och miljöfrågor är en viktig investering som ökar fastigheternas attraktionskraft.

Mot en ännu bättre organisation

Under året lämnade Anna-Karin Eriksson sin post som vd för Övikshem och jag är nu tillförordnad vd till dess att en ny är rekryterad och på plats. Även flera andra medarbetare lämnade bolaget under år 2015. Det innebär givetvis en utmaning, men ger oss också möjlighet att kunna skapa en ännu bättre och framtidsanpassad organisation. Här vilar ett stort ansvar på oss ledare att skapa utrymme för våra medarbetare att växa och få motivation att arbeta mot vår vision "Ett ännu bättre boende" och mot våra övergripande mål.

Nybyggen och konverteringar

Ett intressant och pågående projekt är byggandet av 29 lägenheter i Örnsköldsviks inre hamn under namnet Matrosen. Här provade vi för första gången ett nytt sätt att upphandla enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU), kallat konkurrenspräglad dialog. Metoden har uppmärksammats och kommer med stor sannolikhet att få många efterföljare över hela landet. Byggnaden beräknas vara klar för inflyttning i februari 2017.

Vi arbetar ständigt med att finna lokaler eller tomma ytor som vi kan konvertera till bostäder. Detta då det finns en fortsatt efterfrågan på centralt belägna bostäder. Att säkra upp att bolaget har mark att bygga på när marknaden efterfrågar är också en viktig fråga för oss.

Minskad koldioxidförbrukning

Det fortsatta arbetet med EPC-projektet (Energy Performance Contracting) pågår och vi har fram till idag investerat totalt 60 Mkr i projektet. Den totala besparingen är hittills 5,9 Mkr, där värme står för 3,0 Mkr och el för 2,9 Mkr. Detta innebär att vi har minskat vår förbrukning av koldioxid med 2,3 ton, vilket motsvarar en årsuppvärmning av 394 stycken svenska genomsnittsvillor.

Smartare teknik

Vi fortsätter att utveckla vår webbplats och vill på det sättet förenkla för våra hyresgäster att enkelt och snabbt få kontakt med oss. Under året blev ovikshem.se responsiv och fungerar därmed lika bra i mobilen som vid datorn. Hyresgästen kan också göra sin felanmälan direkt på webbplatsen, vilket ger snabbare hantering och sparar tid både för oss och våra hyresgäster. Vi kommer även att se över vår växelfunktion så att den fungerar så bra som möjligt och att vi utnyttjar den teknik som idag finns på marknaden.

Avslutningsvis vill jag framföra ett tack till medarbetare, styrelse och alla våra samarbetspartners. Med det stora engagemang ni visar är jag övertygad om att Övikshem även fortsättningsvis kommer att leverera ett bra resultat som ger nöjda ägare – och inte minst; hyresgäster som vill bo kvar hos oss.

Hans Selling, Vd



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

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

Enligt bolagsordningen ska Övikshem inom Örn-sköldsviks 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.

Väsentliga händelser i verksamheten

Under året lämnade Anna-Karin Eriksson sin post som vd för bolaget. Hans Selling utsågs till tillförordnad vd under tiden rekrytering av ny vd pågår.

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

Örn-sköldsviks kommuns koncernbolag, Rodret i Örn-sköldsvik AB, har upprättat ägardirektiv för AB Övikshem. Direktiven omfattar bland annat samverkanskrav, ekonomiska mål, kapitalförvaltning och personalpolitik.

Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, styrkort, mål, strategier, framgångsfaktorer, kritiska processer och internkontroll.

Vision

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

medarbetarna och positiva möjligheter för andra intressenters verksamhet i bolagets bostadsområden.

Affärsidé

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

Strategi

Övikshem tillämpar en strategi som är uppbyggd kring tre hörnstenar: tjänstekvalitet, kunddialog och information.

Tjänstekvalitet

En god kundupplevd kvalitet utgör själva kärnan i bolagets strategi. Kvaliteten påverkar det kundupplevda värdet, som i sin tur är den faktor som starkast påverkar relationen mellan kund och företag. Tjänstekvaliteten är uppbyggd av den funktionella och den emotionella kvaliteten. Med funktionell kvalitet menas att de tjänster Övikshem erbjuder marknaden ska motsvara det som utlovats. Här utgör Övikshems kvalitetssäkringsarbete en viktig del. Den emotionella kvaliteten avser bemötande och tillgänglighet i kontakten med kund.

Kunddialog

En utvecklad kunddialog är ett effektivt sätt att fånga upp de boendes behov och önskemål.

Information

Kunddialogen kompletteras med effektiv information till de boende via olika medier, samt system för att lagra hyresgästernas behov och önskemål. Dessa behov och önskemål ligger i sin tur till grund för utvecklingen av bolagets verksamhet.

Kärnvärden

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

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

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

Engagemang

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

Nytänkande

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

Mål

Bolagets mål definieras inom ramen för de mätbara perspektiven. De mätbara perspektiven utgörs av *Kund*, *Medarbetare*, *Fastighet* och *Ägare*. Företagets övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2015 redovisas nedan.

De företagsövergripande målen utgör basen för respektive enhet/verksamhetsområde inom Övikshem, som i början av verksamhetsåret tar fram handlingsplaner för hur dessa mål ska uppnås. Detta sker normalt under februari månad, efter det att affärsplanen beslutats av styrelsen. Stor vikt läggs vid förankring av affärsplanen bland samtliga medarbetare, vilket bland annat sker på arbetsplatsträffar.

Processer

I arbetet med att utveckla verksamheten, med syfte att skapa ökad effektivitet och kundnöjdhet, är processerna en viktig utgångspunkt. Arbetsflödet mot kund är horisontellt och korsar regelmässigt flera organisations- och funktionella gränser. Inom respektive perspektiv finns processer som definierats som kritiska för den övergripande målluppfyllnaden.

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 maj bestod styrelsen av:

Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Hans Selling, Solbritt Furberg, Malin Sahlén, Kay Lundgren, Torbjörn Vestman, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

Vid bolagsstämman i maj lämnade Solbritt Furberg, Malin Sahlén och Kay Lundgren styrelsen och ersattes av Anna Edblad, Mattias Rosdahl och Maria Sundberg.

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 januari-oktober Anna-Karin Eriksson. I början av november lämnade Anna-Karin Eriksson posten som vd för bolaget och Hans Selling utsågs till tillförordnad vd under tiden rekrytering av ny vd pågår. Hans Selling lämnade samtidigt sin post som styrelseledamot i Övikshem.

I ledningsgruppen, som bestod av fem personer inklusive vd, ingick under större delen av året fyra kvinnor och en man. I ledningsgruppen finns funktionerna Human resources (personalfrågor), intern och extern kommunikation, ekonomi, it, processer, förvaltning och fastighet representerade.

Organisationstillhörighet

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

MÅL			
Perspektiv	Målområde	Mål 2015	Utfall 2015
Kund	NKI (Nöjd Kund Index)	68 (mäts 2016)	- (mäts 2016)
Medarbetare	HME (Hållbart Medarbetar Engagemang)	> 4,1 (mäts 2016)	- (mäts 2016)
	Frisktal	65 %	69 %
Fastighet	Driftnetto	77 Mkr	86,3 Mkr
	Energibesparing	400 000 kWh +/- 5 %	217 556 kWh
Ägare	Direktavkastning på marknadsvärde	4,6 %	5,1 %
	Soliditet	17 %	19,1 %
	Bostadsgaranti studenter	Bostad inom en månad.	Bostad inom en månad.



Jag flyttade till lugn och ro

Clary Johansson om seniorboendet Gullvivan

"Nu har jag bott i Gullvivan i Gullänget ett halvår och trivs så otroligt bra. Här känner jag mig trygg, jag känner igen mina grannar och det är lugnt på kvällar och helger. Lägenheterna är bra och trivsamma, jag har en tvårummare och eftersom jag bor på nedre botten har jag en uteplats med staket runt. Det passar mig eftersom jag gillar att odla blommor och sitta ute under den varma årstiden."

Kund och marknad

Kundundersökning

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolagets NKI (Nöjd Kund Index) var 67,3 vid den mätning som genomfördes under 2014. En ny mätning kommer att göras under våren 2016. Målet för 2016 är att uppnå ett NKI på 68.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan var under året fortsatt hög och uthyrningsgraden för lägenheter steg under 2015 från 98,4 procent till 99,1 procent vid årsskiftet. Uthyrningsgraden beräknas som antalet uthyrda lägenheter, det vill säga lägenheter som har ett gällande avtal (inklusive studentrum) i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2014 hade Övikshem en omflyttning på 19,8 procent (19,2) av bostäderna (exklusive studentrum och möblerade lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 3,8 procent (3,4) och extern avflyttning med 16,8 procent (15,8).

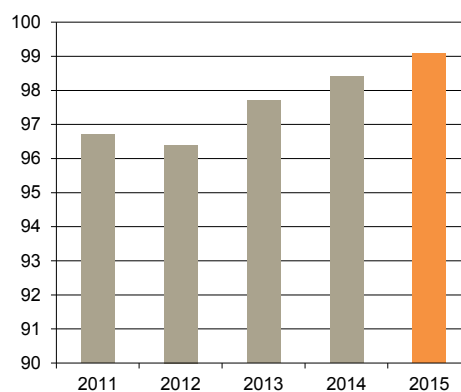
Rättvisa hyror

Bolaget fortsatte under året arbetet med genomgång av hyressättningen på samtliga lägenheter. Projektet grundar sig på riktlinjer som gemensamt tagits fram av SABO och Hyresgästföreningen. Målet är att hyresnivån i större utsträckning ska återspegla de boendes värderingar av lägenhetens läge och standard.

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 1,35 procent den första januari (studentbostäder 1 juli). Den genomsnittliga höjningen för samtliga SABO-företag i riket blev 1,14 procent (vägt medeltal).

Uthyrningsgrad, %



Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Under 2015 såldes en enfamiljsfastighet i Bjästa.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 337 lägenheter. Av dessa var 199 studentbostäder och fyra var möblerade lägenheter som främst hyrs ut till lokala företag.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2015	2014
Bostadslägenheter, antal	3 337	3 342
varav studentbostäder, antal	199	199
Bostadslägenheter, yta	207 573	207 762
varav studentbostäder, yta	3 998	3 998
Lokaler, antal	120	117
Lokaler, yta	11 694	11 539
Förråd, antal	517	522
Garage, antal	514	513
Bilplatser, antal	2 086	2 090

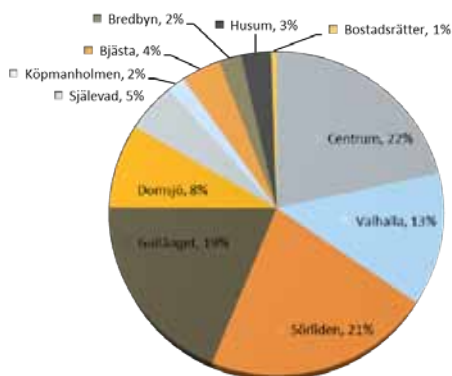
Investeringar

Fastigheternas åldersstruktur har lett till att behovet av underhåll och modernisering ökat. Investeringar i stambyten och renovering av tätskikt i badrum genomfördes för totalt 30,9 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är byte av yttertak för 8,8 Mkr samt köksbyten för 8,2 Mkr.

Projekt Matrosen med nyproduktion av 29 lägenheter i hamnområdet har också inletts under året.

Under året investerade bolaget totalt 95,8 Mkr (62,0) i förvaltningsfastigheter och 1,1 Mkr (0,8) i inventarier.

Andel lägenheter per område



Matrosen - första spadtaget

Den 1 juli 2015 tog styrelsen beslut om att upphandla 29 nyproducerade lägenheter med placering i hamnkvarteret centralt i Örnsköldsvik. Byggnationen som har fått namnet Matrosen blir 8 våningar hög och omfattar totalt 29 lägenheter i storlek från 2 ROK på 58 kvm till 4 ROK på 88 kvm.

Lägenheterna blir modernt utformade med parkettgolv i alla utrymmen utom badrum som helkaklas och utrustas med golvvärme och tvättutrustning. Lägenheter ovan markplan får även inglasade balkonger på 12 kvm.

Byggtid beräknas till cirka 1,5 år och inflyttning kommer att ske 1 februari 2017.

Energi och miljö

Övikshem arbetar kontinuerligt med att optimera kostnader för energi och förbrukning i fastighetsbeståndet. Bolaget är anslutet till Skåneinitiativet med syfte att minska energiförbrukningen med 20 procent i beståndet under perioden 2007-2016. Målet nåddes under år 2014.

Miljö- och energibesparande åtgärder

Den framgångsrika minskningen i energiförbrukning kan i stort tillskrivas bolagets EPC-projekt (Energy Performance Contracting) som från 1 april 2015 gick in i garantifasen. Leverantören, Schneider Electric, garanterar att åtgärderna som genomförts inom ramen för projektet ger en viss årlig besparing och den första avstämningen sker 1 april 2016.

Även efter det att installationsarbetena inom EPC-projektet avslutades fortsatte bolaget arbetet med energibesparande åtgärder genom exempelvis fönsterbyten, utbyte av trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning, samt byte av termostatventiler. Detta arbete kommer att fortsätta även under år 2016.

Sedan projektets start och fram till och med år 2015 har Övikshem sparat 7 084 000 kWh och 2 382 ton CO₂.

Under år 2014 inleddes ett projekt kring matavfallssortering. Detta fortsatte under året och sortering har nu införts i vissa bostadsområden.

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2015 till 121,0 kWh/m² A-temp (121,0) 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.

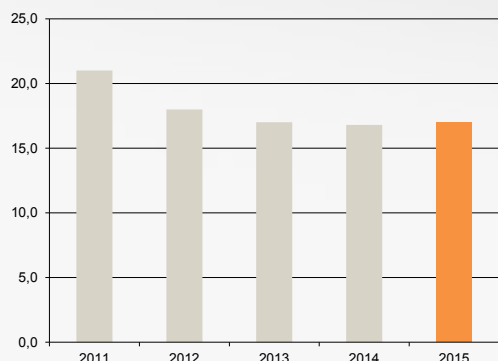
Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 17 kWh/m² A-temp, (16,8). Vattenförbrukningen var 1 315 l/m² BOA, LOA (1 403 l/m²).

Nyckeltalen för förbrukningar baserar sig på Skåneinitiativets inrapporterade siffror och de fastigheter Övikshem ägt under hela 2015.

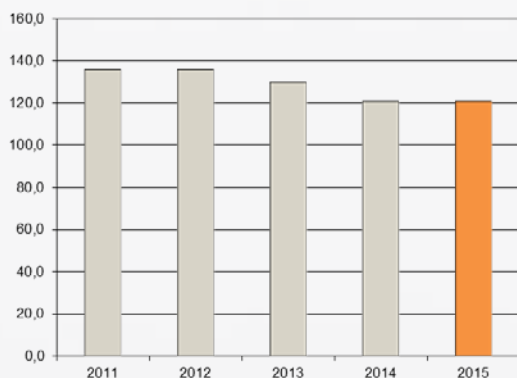
Bolagets mål för energibesparing under 2015 var satt till 400 000 kWh +/- 5 %. Utfallet blev 217 556 kWh och den negativa avvikelser beror främst på att fläktar installerats, som ökat förbrukningen av såväl fastighetsel som energi för uppvärmning.



Fastighetsel, kWh/m²



Värme, normalårskorrigerad kWh/m² A-temp



Medarbetare

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

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

Antal anställda

Medelantal anställda under året var 52,5.

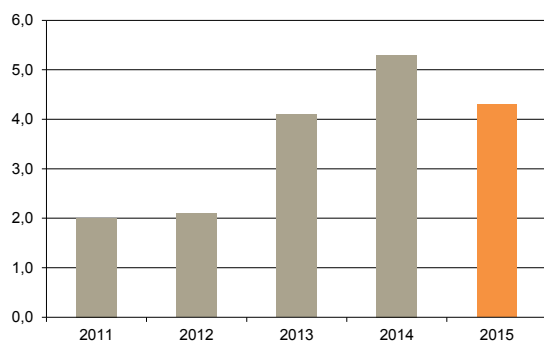
Sjukfrånvaro och frisktal

Sjukfrånvaron under året var 4,3 procent (5,3). Övikshems frisktal är 69 procent och det säger att 69 procent av bolagets medarbetare hade fem eller färre sjukdagar under året.

Kompetensutveckling

Övikshems mål är att ha kompetenta och engagerade medarbetare. Därför är kompetensutveckling ett viktigt område. Bolaget arbetar med individuella planer som varje medarbetare tar fram vid medarbetarsamtalet tillsammans med sin chef. Under 2015 användes 732 000 kr (507 000) till kompetensutveckling. Ledningsgruppen startade under 2014 ett ledarskapsprogram som avslutades under 2015. Hela företaget gjorde också en studieresa till Sundsvall, som bland annat innehöll ett besök hos Mitthem och grupparbeten om affärsmässighet kopplat till företagskultur.

Sjukfrånvaro totalt, %





Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 1,35 procent den 1 januari 2015. Hyran för studentbostäder höjdes med 1,35 procent den 1 juli.

2015 års resultat före skatt uppgår till 24,3 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 38,8 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 2015 till 731,7 Mkr (695,1), vilket innebär en ökning med 36,6 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2015 en medelränta på 2,67 procent (3,17).

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.

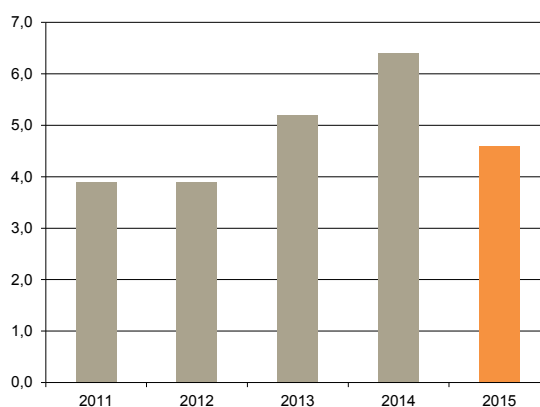
Kommunkoncernens externa skulder	2015-12-31	2014-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	3,5 år	3,8 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,2 år	3,1 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	35 %	42 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	29 %	33 %

Från och med 1 januari 2013 är huvudregeln att ett företag som ingår i en intressegemenskap inte får dra av räntekostnader avseende en skuld till ett företag i intressegemenskapen som inte beskattar ränteintäkten med minst 10 procent, såvida inte den så kallade ventilen är tillämplig. Med stöd av Skatteverkets ställningstaganden 131-117310-13/111 och 131-125056-14/111 och

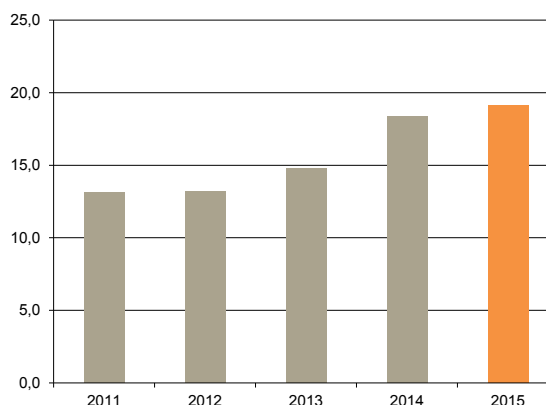
med bolagets samlade bedömning över att internlånen är affärsmässigt motiverade och inte skattedrivna, yrkas att ventilen är tillämplig för Övikshems del. Det föreligger dock en osäkerhet beträffande det rättsliga läget avseende avdragsrätten. De svenska reglerna kring avdragsrätten för räntor är ifrågasatta av EU-kommissionen. Regeringen har i sitt senaste svar i februari 2015 åter argumenterat för att de inte strider mot EU-rätten. Något nytt besked från kommissionen har inte kommit därefter, vilket gör att frågan fortfarande är oklar. Bolaget har beaktat osäkerheten genom underskottsavdrag, vilket gör att bolaget inte är föremål för skattemässig inkomst även om avdrag skulle vägras. Vidare upplysning lämnas i not 14.

Soliditeten uppgår enligt balansräkningen till 19,1 procent (18,4), vilket innebär en ökning med 0,7 procentenheter från föregående år. Bolagets soliditet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde uppgår till 55,8 procent (54,6).

Avkastning på totalt kapital, %



Soliditet, %



Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2015 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2015 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor. Nyckeltalen för åren 2012 och 2011 har inte omräknats vid övergång till K3.

NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Mkr	227,0	223,4	218,7	212,5	204,9
Rörelseresultat, Mkr	44,9	55,2	47,6	33,1	31,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	24,3	38,8	24,8	7,3	6,2
Balansomslutning, Mkr	1 013,6	951,8	962,2	920,2	874,2
Avkastning på eget kapital, %	13,2	24,4	18,8	6,2	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	4,6	6,4	5,2	3,9	3,9
Driftnetto, Mkr	86,3	78,0	71,3	61,8	58,1
Direktavkastning på marknadsvärde, %	5,1	4,7	4,4	-	-
Eget kapital, Mkr	193,6	175,2	142,5	121,4	116,4
Soliditet, %	19,1	18,4	14,8	13,2	13,1
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,1	98,4	97,7	96,4	96,7
Medelantalet anställda	52,5	54,4	52,3	51	52
Fördelning män, %	67	70	71	73	71
Fördelning kvinnor, %	33	30	29	27	29
Antalet tjänster på balansdagen	51,85	52,25	52,75	51,75	50,75

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i relation till genomsnittligt eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt totalt kapital.
Direktavkastning på marknadsvärde	Driftnettot i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.
Soliditet	Eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver i relation till totalt kapital.
Uthyrningsgrad bostäder	Antal uthyrda lägenheter i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Från och med 2013 räknas medelantalet anställda ut som totalt antal arbetade timmar som ersatts med lön. Tidigare räknades talet ut som ett genomsnitt av antal anställda vid årets ingång respektive utgång.



En utblick 2016-2017

En viktig utmaning under de kommande åren blir att arbeta fram attraktiva nyproduktionsprojekt. Detta då Övikshem har som uppdrag att främja bostadsförsörjningen i kommunen och vill bidra till att skapa lokal tillväxt. Nybyggnation av 29 lägenheter i hamnområdet pågår under projektnamnet Matrosen, med planerad inflyttning under februari 2017. Ambitionen är att skapa fler sådana nyproduktioner framöver.

Ägaren har i ägardirektiv formulerat mål för bolaget när det gäller direktavkastning och soliditet. Det faktum att år 2015 var relativt milt och snöfattigt stärkte bolagets resultat. Soliditeten ökade och ägarens avkastningskrav uppnåddes. Under de närmsta åren krävs fortsatt arbete med att vässa bolagets driftnetto. Genom att minska kostnaderna och optimera verksamheten via ständiga förbättringar skapas också investeringsutrymme och möjligheter till fortsatta satsningar i fastigheterna.

Just nu pågår en konvertering av fastigheten Linden till trygghetsboende. Fastigheten innehåller 79 lägenheter och ligger i korsningen Bergsgatan/Örnsköldsgatan. Den demografiska profilen för kommunen visar på en åldrande befolkning. Tillgängliga bostäder för äldre blir viktigt och är en fråga som Övikshem jobbar aktivt med för att anpassa utbudet mot efterfrågan.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 136 641 263 kr.

Balanserade vinstmedel	118 231 106 kr
Årets resultat	18 410 157 kr
	136 641 263 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 900 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 135 741 263 kr balanseras i ny räkning.

MÅL		
Mål per perspektiv	Målvärde 2016	Utfall 2015
Kund		
NKI (Nöjd Kund Index)	NKI 68	- (mäts 2016)
Medarbetare		
HME (Hållbart Medarbetar Engagemang)	HME > 4,1	- (mäts 2016)
Frisktal	Frisktal 65 %	69 %
Fastighet		
Driftnetto	83 Mkr	86,3 Mkr
Energibesparing	1 430 000 kWh +/- 5 %	217 556 kWh
Ägare		
Direktavkastning på marknadsvärde	4,8 %	5,1 %
Soliditet	19 %	19,1 %
Bostadsgaranti studenter	Bostad inom 1 månad	Bostad inom 1 månad

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	225 153 829	221 626 548
Övriga intäkter från hyresgäster		1 826 189	1 729 884
Summa nettoomsättning		226 980 018	223 356 432
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-131 142 841	-134 609 442
Underhållskostnader	4	-6 427 839	-7 698 920
Fastighetsskatt/avgift		-3 085 884	-3 030 691
Summa fastighetskostnader		-140 656 564	-145 339 053
Driftnetto		86 323 454	78 017 379
Övriga förvaltningsintäkter	7	1 579 895	1 442 446
Övriga förvaltningskostnader		-1 379 413	-1 061 320
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 505 797	-24 602 641
Bruttoresultat		56 018 139	53 795 864
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		-7 715	-11 347
Övriga kostnader	4, 6, 8	-11 114 493	-8 332 518
Summa kostnader administration och försäljning		-11 122 208	-8 343 865
Övriga rörelseintäkter	9	653 960	12 256 331
Övriga rörelsekostnader	10	-649 675	-2 547 503
Rörelseresultat	11	44 900 216	55 160 827
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	0	5 751 452
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	459 833	626 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-21 084 878	-22 780 366
Summa resultat från finansiella poster		-20 625 045	-16 402 715
Resultat efter finansiella poster		24 275 171	38 758 112
Resultat före skatt		24 275 171	38 758 112
Skatt på årets resultat	15	-5 865 014	-5 983 744
Årets resultat		18 410 157	32 774 368

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	909 058 566	903 060 249
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 515 549	2 198 981
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	94 941 312	35 496 973
		1 006 515 427	940 756 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	19	1 496 252	1 496 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	111 000	511 182
Andra långfristiga fordringar	21	67 195	66 621
		1 674 447	2 074 055
Summa anläggningstillgångar		1 008 189 874	942 830 258
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		399 370	417 129
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		366 932	362 215
Fordringar hos Örnköldsviks kommun	22	330 784	271 911
Fordringar hos koncernföretag		6 141	98 702
Aktuella skattefordringar		1 302 505	1 474 374
Övriga fordringar		24 746	4 097 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 918 436	2 245 734
		4 949 544	8 550 002
<i>Kassa och bank</i>		26 326	32 443
Summa omsättningstillgångar		5 375 240	8 999 574
SUMMA TILLGÅNGAR		1 013 565 114	951 829 833

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57 000 000	57 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		118 231 106	85 456 738
Årets resultat		18 410 157	32 774 368
		136 641 263	118 231 106
Summa eget kapital		193 641 263	175 231 106
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	25	9 987 748	10 818 450
Uppskjuten skatteskuld	26	28 928 052	23 063 038
Summa avsättningar		38 915 800	33 881 488
Långfristiga skulder	27		
Skulder till Örnsköldsviks kommun	28	731 660 512	695 078 815
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 372 483	12 196 532
Skulder till Örnsköldsviks kommun	29	1 396 449	1 484 940
Skulder till koncernföretag		9 043 507	8 880 841
Övriga skulder		1 772 013	1 851 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	22 763 087	23 224 639
Summa kortfristiga skulder		49 347 539	47 638 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 013 565 114	951 829 833
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	31	382 880	365 606

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		44 900 216	55 160 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	29 496 421	13 728 528
Erhållen ränta		459 833	626 199
Erlagd ränta		-20 823 970	-22 549 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		54 032 500	46 966 214
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		17 759	100 880
Förändring av kundfordringar		-4 716	269 860
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		3 605 175	3 467 091
Förändring av leverantörsskulder		2 175 951	3 700 159
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-466 836	2 226 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 359 833	56 731 144
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-96 898 891	-62 792 834
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		551 636	16 678 000
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		399 608	42 056 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 947 647	-4 058 078
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		36 581 697	-54 921 185
Erhållna/lämnade koncernbidrag		0	2 259 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 581 697	-52 661 230
Årets kassaflöde		-6 117	11 836
Likvida medel vid årets början		32 443	20 607
Likvida medel vid årets slut		26 326	32 443

Tilläggsupplysningar

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.

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

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

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

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig.

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	

Tillkommande utgifter som utgör utbyte av identifierade komponenter, eller delar därav, aktiveras och ett eventuellt kvarvarande redovisat värde på komponenten uträknas. 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 2015-12-31 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 4 % och 9 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

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

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

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett. På två fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 7 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 lagstadgats. 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, bonus 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 Örnsköldsvik AB, org nr 556526-0691, med säte i Örnsköldsvik upprättar koncernredovisning.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2015	2014
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	210 208 007	207 733 868
Lokaler, hyra	10 104 106	10 223 327
Övriga objekt	10 692 418	10 772 156
Objekt under reparation	-500 404	-1 186 178
Bostäder, outhyrda	-2 048 334	-2 733 155
Lokaler, outhyrda	-621 547	-579 392
Övriga objekt, outhyrda	-2 119 449	-2 064 057
Rabatter och plomberingar	-560 968	-540 021
	225 153 829	221 626 548

NOT 3 KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR HYRESINTÄKTER

Kommersiella lokaler, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet i %
2016	60	3 510 040	4
2017	6	1 612 464	2
2018	8	4 757 580	5
2019	3	3 375 648	4
Övriga	5	20 858 541	23
	82	34 114 273	38
Bostäder	3 807	52 426 215	59
Garage, p-platser och övrigt	2 523	2 313 210	3
	6 330	54 739 425	62

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2015-12-31 uppgick kontrakten till 5 912 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17,4	16,5
Män	35,1	37,9
	52,5	54,4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 907 554	1 343 168
Övriga anställda	17 896 115	17 553 163
	19 803 669	18 896 331
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	364 219	303 141
Pensionskostnader för övriga anställda	1 357 103	1 165 653
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 760 408	6 258 123
	8 481 730	7 726 917
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	28 285 399	26 623 248
Upplysning om sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	4,3 %	5,3 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	43 %	35 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	4,8 %	1,6 %
Andel sjukfrånvaro för män	4 %	6,9 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	2,8 %	2,6 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	5,6 %	7,5 %
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	38 %	44 %
Andel män i styrelsen	63 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	20 %

Avtal om avgångsvederlag

I redovisad lönekostnad och sociala avgifter ingår avsättning för avgångsvederlag för avgående VD enligt avtal.

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetsskötsel	-16 496 633	-15 499 541
Reparationer	-38 643 503	-42 445 681
Fastighetsel	-5 909 857	-6 220 011
Vatten	-12 885 482	-12 664 955
Sophämtning	-4 010 537	-4 012 173
Uppvärmning	-26 709 887	-26 657 089
Fastighetsförsäkringar	-1 698 384	-2 037 694
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-435 511	-680 846
Fastighetsanknuten administration	-16 853 991	-16 960 212
Medel till hyresgästorganisation	-1 534 357	-1 600 409
Markavgifter	-44 559	-31 883
Övriga driftkostnader	-5 920 140	-5 798 948
	-131 142 841	-134 609 442

NOT 6 LEASINGAVTAL

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 997 332 kronor.

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

	2015	2014
Inom ett år	954 392	950 795
Senare än ett år men inom fem år	4 693 144	4 604 561
Senare än fem år	0	1 384 017
	5 647 536	6 939 373

NOT 7 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Försäljning av värme	556 995	553 231
Försäljning fastighetsskötsel	221 461	352 708
Försäljning administration	682 062	285 278
Övrigt	119 377	251 229
	1 579 895	1 442 446

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

	2015	2014
Revisionsuppdrag	64 644	46 096
Annan revisionsverksamhet	28 850	44 800
	93 494	90 896

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2015	2014
Försålda fastigheter, vinst	0	10 498 665
Försålda inventarier, vinst	351 500	32 000
Övrigt	302 460	1 725 666
	653 960	12 256 331

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2015	2014
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-33 581	0
Avträdesersättning lokal	0	-2 379 684
Utrangering byggnad	-359 270	-163 485
Förlust vid avyttring av inventarier	-13 824	-4 334
Kostnader av engångskaraktär	-243 000	0
	-649 675	-2 547 503

NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	41,61 %	39,24 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,38 %	0,24 %

NOT 12 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2015	2014
Resultat vid avyttringar	0	5 751 452
	0	5 751 452

NOT 13 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2015	2014
Ränteintäkter från dotterbolag	0	103 481
Övriga ränteintäkter	459 833	522 718
	459 833	626 199

NOT 14 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2015	2014
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	-20 811 302	-22 477 505
Borgensprovision	-54 093	-54 750
Räntedel årets pensionskostnad	-260 908	-231 026
Övriga räntekostnader	-2 634	-17 085
Aktiverade ränteutgifter	44 059	0
	-21 084 878	-22 780 366

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnsköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 731,7 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 695,1 Mkr, vilket innebär att upplåningen utökats under året med 36,6 Mkr. Ränta har under året betalats med 20,8 Mkr. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen 2,67 %. Lånet har finansierat investeringar i bolagets förvaltningsfastigheter.

Örnsköldsviks kommunkoncern samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Örnsköldsviks kommun har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala bolagen. Externa lån tas upp av internbanken och lånas på affärsmässigt vis till marknadsmässiga villkor vidare till direktägda skattskyldiga aktiebolag, vilket inte innebär någon skattefördel för intressegemenskapen. De kommunala bolagens upplåning hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt och att avdrag för räntekostnaderna 2015 ska medges. Bolaget har i skatteberäkningen hanterat räntekostnaderna som avdragsgilla kostnader, beaktat att låneförhållandet inte uppkommit med ett syfte att åstadkomma en skatteförmån.

Med stöd av Skatteverkets ställningstaganden 131-117310-13/111 och 131-125056-14/111 yrkades 2014 att den sk ventilen för ränteavdrag är tillämplig för vår del. Bolaget har, utifrån aktuell situation, gjort samlad bedömning att grund för ventilen även föreligger 2015.

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2015	2014
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 038 913	-2 723 492
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	-3 826 101	-3 260 252
Summa redovisad skatt	-5 865 014	-5 983 744

	2015		2014	
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 275 171		38 758 112
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	22,00	5 340 538	22,00	8 526 785
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	20,62	5 004 845	12,44	4 822 982
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	6,48	1 540 000	1,14	440 000
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,07	16 712	0,07	26 496
-Utnyttjat underskottsavdrag (-) / utökat underskottsavdrag (+)	-12,35	-2 938 708	-7,35	-2 847 831
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-19,80	-4 712 418	-12,00	-4 651 674
-Ej skattepliktiga intäkter	-0,01	-2 069	-3,28	-1 269 532
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-17,97	-4 362 600	-12,72	-4 929 619
-Reavinst bokföringsmässig	0,03	7 388	-5,96	-2 309 706
-Reavinst skattemässig	-0,04	-8 694	5,66	2 192 099
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,48	115 006		
Redovisad effektiv skatt	0,00		0,00	

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 221 223 300	1 144 892 550
Inköp	26 043 641	27 117 243
Försäljningar/utrangeringar	-3 688 327	-10 586 775
Omklassificeringar	10 269 325	59 800 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 253 847 939	1 221 223 300
Ingående avskrivningar	-311 837 701	-294 920 645
Försäljningar/utrangeringar	3 122 976	4 195 589
Årets avskrivningar	-21 939 298	-21 112 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 654 023	-311 837 701
Ingående uppskrivningar	33 770 000	34 580 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810 000	-810 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 960 000	33 770 000
Ingående nedskrivningar	-40 095 350	-38 354 197
Försäljningar/utrangeringar		258 847
Årets nedskrivningar	-7 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 095 350	-40 095 350
Utgående redovisat värde	909 058 566	903 060 249
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	909 058 566	903 060 249
Marknadsvärde	1 750 000 000	1 663 000 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	842 513 638	845 831 979
Bokfört värde mark	66 544 928	57 228 270
	909 058 566	903 060 249

Marknadsvärderingen per 2015-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 103 559	10 030 203
Inköp	1 141 586	841 896
Försäljningar/utrangeringar	-1 571 213	-768 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 673 932	10 103 559
Ingående avskrivningar	-7 904 578	-7 958 098
Försäljningar/utrangeringar	1 529 753	764 207
Årets avskrivningar	-783 558	-710 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 158 383	-7 904 578
Utgående redovisat värde	2 515 549	2 198 981

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	35 496 973	60 463 561
Under året nedlagda kostnader	69 713 664	34 833 694
Omklassificeringar	-10 269 325	-59 800 282
Utgående nedlagda kostnader	94 941 312	35 496 973
Utgående redovisat värde	94 941 312	35 496 973

NOT 19 BOSTADSRÄTTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Utgående redovisat värde	1 496 252	1 496 252

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511 182	427 865
Tillkommande värdepapper	0	83 317
Avgående värdepapper	-400 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 000	511 182
Utgående redovisat värde	111 000	511 182

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 621	74 242
Tillkommande fordringar	574	0
Avgående fordringar, rep.fonder	0	-7 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 195	66 621
Utgående redovisat värde	67 195	66 621

NOT 22 FORDRINGAR HOS ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

	2015-12-31	2014-12-31
Fakturafordringar	330 784	240 338
Övriga fordringar	0	31 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 784	271 911

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringar	977 379	898 026
Husbyggnadsvaror, HBV	328 295	22 819
Com Hem AB	911 275	911 275
Riksbyggen	126 594	121 903
Övriga poster	574 893	291 711
	2 918 436	2 245 734

NOT 24 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000 000	85 456 738	32 774 368
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		32 774 369	-32 774 368
Årets resultat			18 410 157
Belopp vid årets utgång	57 000 000	118 231 107	18 410 157

Antal aktier: 570 000

Aktiernas kvotvärde: 100 kr

NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	10 818 450	10 950 902
Årets avsättning KPA	-830 702	-132 452
	9 987 748	10 818 450

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

NOT 26 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	43 363 870	41 533 211
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-1 790 360	-1 998 614
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-12 645 458	-16 471 559
	28 928 052	23 063 038

Årets förändring 5 865 014 kr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har minskat med 17 391 370 kr sedan föregående år och uppgår till 57 479 353 kr. Uppskjuten skattefordran på detta belopp redovisas i sin helhet med hänsyn tagen till skattepliktiga överskott kommande 10-årsperiod samt att det föreligger en osäkerhet beträffande det rättsliga läget avseende avdragsrätten för räntekostnader. Prognosperiodens längd bedöms vara lämplig att använda eftersom företaget bedriver en stabil verksamhet inom en stabil bransch samt med en långsiktig ägare. Dessa förutsättningar gör långsiktiga prognoser mer tillförlitliga för företaget jämfört med många andra.

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

NOT 27 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSDVIKS KOMMUN

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

Sedan modellen för internlån förändrades under 2014, hanteras både låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som en total kon-tokredit per bolag via kommunens koncernkontostruktur. Bolagets interna låneram beslutas årligen av Kommunstyrelsen, och uppgick 2015 till 773 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 731,7 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

NOT 28 KONCERNKONTOLIMIT

	2015-12-31	2014-12-31
Intern låneram	773 000 000	773 000 000
Rörelsekredit	30 000 000	30 000 000
	803 000 000	803 000 000

NOT 29 KORTFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 255 424	1 221 320
Fakturaskulder	82 531	246 314
Övrigt	58 494	17 306
	1 396 449	1 484 940

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner	3 235 241	3 482 659
Upplupna hyror och avgifter	15 066 213	14 496 540
Övriga poster	4 461 633	5 245 440
	22 763 087	23 224 639

NOT 31 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2015-12-31	2014-12-31
Fastigo garantibelopp	382 880	365 606
	382 880	365 606

NOT 32 ÖVRIGA EJ RÖRELSEPÅVERKANDE POSTER

	2015-12-31	2014-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-351 500	-10 530 665
Räntedel i pensionskostnaden	-260 908	-231 026
Förändring pensionsskuld	-830 702	-132 452
Avskrivningar	23 532 856	22 633 333
Utrangering och nedskrivning	7 359 270	1 985 004
Förlust avyttr. bygg/mark	47 405	4 334
	29 496 421	13 728 528

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. Detta innebär att överskottslikviditet på koncernkontot vid övergången, ingår i redovisningen för föregående års amortering.

Underskrifter

Örnsköldsvik 2016-03-15



Mikael Breilin
Ordförande



Anna Edblad



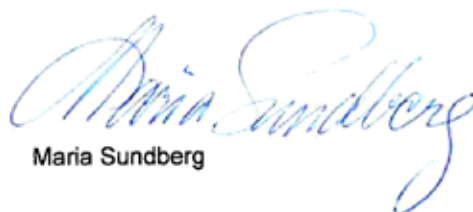
Cecilia Genlund



Lars Olsson



Mattias Rosdahl



Maria Sundberg



Roland Thelin



Torbjörn Vestman



Hans Selling
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 15 mars 2016*

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Övikshem för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Övikshems finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Övikshem för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Örnsköldsvik den 15 mars 2016

Ernst & Young AB



Rikard Grundin

Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Fastighet	Byggn år	Lägenhetstyper och antal					Summa lgh	Lgh-yta i m ²	Genomsnittlig totalhyra kr/m ²
		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk o större			
1101 Hörnnett 59:6,59:7	2007	6					6	144	2 696,00
1107 Konstantinopel 1,2	2007								
1109 Kina 1	2007								
1201 Aspen 2, 5-9	30,39	9	13	5	3	1	31	2 029	956,13
1202 Solstrimman 2	62,2011	34	22	71	12	1	140	9 010	1 146,63
1205 Linden 9	80	57	22				79	4 032	1 206,24
1206 Asien 5	2009		17	6			23	1 557	1 448,29
1209 Västerås 1:6	2008	3					3	72	2 696,00
1301 Schweiz 1, 3	91	1	39	12	6		58	4 034	1 249,79
1302 Ripan 13	89	5	7	17	6		35	2 556	1 182,78
1303 Renen 1	57	9	45	32	20	1	107	6 971	1 018,09
1306 England 8	33,59	1	5	1		1	8	604	811,47
1308 Roma 6	88	3	6	5	1		15	1 111	1 075,40
1401 Skottland 1, 4	1896,11,88		23	22	2	1	48	3 454	1 120,24
1501 Lönner 2	69	12	48	20	25		105	7 686	886,89
1502 Sälgen 2, 4	67,2006	25	22	44	31	15	137	10 417	904,51
1503 Rönner 1	66	22	10	52	34		118	9 204	870,10
1601 Sörliden 1-4	72-74		240	82			322	20 478	1 029,43
1602 Järvsta 6	80-81	7	62	62	2		133	9 576	957,38
1603 Järvsta 1	78		36	43	6		85	6 865	988,39
1604 Karlshem 1	80-81	7	65	63	16		151	11 793	957,99
1605 Örnköldsvik 10:1	2007		4			2	6	440	1 999,25
1701 Violon 7	53	8	41	6	2	4	61	3 558	1 053,68
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205	49-54	48	120	56	21	1	246	14 115	1 003,58
2102 Norrlungånger 2:220	53	61	64	30	9		164	9 093	982,85
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34	68	21	38	68	50		177	13 465	990,03
2104 Norrlungånger 3:40	92		28	10			38	2 594	1 192,70
2105 Norrlungånger 3:37	88						0		
2106 Kroksta 1:48	67					1	1	125	577,54
2107 Snickaren 6	89	4					4	184	1 562,09
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191	52,56,81	44	121	43	15	1	224	13 124	1 010,76
4102 Gene 14:5, 25:2	48,51	30	9				39	1 609	818,51
4104 Gene 2:59	93	5	13	2			20	1 308	1 185,03
5101 Själevads Prästbord 1:84	64	3	3	6	4		16	1 070	1 030,35
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100	50-61	20	16	17	7		60	3 476	1 038,63
5103 Översjåla 2:56	73	9	63	9	9		90	6 054	916,49
Köpmanholmen	25-87	15	31	12	3		61	3 667	878,13
Bjåsta	50-92	25	79	24	1	1	130	7 526	930,11
Bredbyn	29-84	42	27	4	1	1	75	3 989	945,36
Husum	51-67	30	47	18	3		98	5 530	785,13
9110 Norrgissjö 5:46	2007					1	1	132	1 742,82
Bostadsrätter	62,63	17		2			19	800	1 211,49
SUMMA		583	1 386	844	289	32	3 134	20 3452	1 001,26

Fastighet	Stud.		Totalhyra	Möbl.		Summa	Lokalyta	Förråd		Garage	Motorv.	
	lgh	Yta m ² stud.		lgh	Yta m ² möbl			Antal	Antal		Skärmtak	Uppställ- ningsplats
1101 Hörnnett 59:6,59:7												
1107 Konstantinopel 1,2	42	987	1 815 660								9	
1109 Kina 1	59	1 416	2 567 916								11	
1201 Aspen 2, 5-9						3	163	5	1		23	
1202 Solstrimman 2						1	65	25		45	76	2
1205 Linden 9						7	613	2		14		
1206 Asien 5				1	27					7	14	
1209 Västerås 1:6												
1301 Schweiz 1, 3						3	193	4		26	12	
1302 Ripan 13						3	232	3		16	23	
1303 Renen 1						6	315	8	1	31	55	5
1306 England 8						3	677	1		4	20	
1308 Roma 6						1	88				6	
1401 Skottland 1, 4						3	344	1		17	16	
1501 Lönne 2	79	1 155	2 207 388			3	297	28	4	14	85	32
1502 Sälgen 2, 4	3	38	78 624			4	931	8	12		84	40
1503 Rönne 1						1	100	5	7	48	33	26
1601 Sörliden 1-4						8	229	14	24	11	214	33
1602 Järsta 6	16	402	534 636			5	1 278	27	28	6	101	1
1603 Järsta 1						4	611	2				5
1604 Karlshem 1						6	482	2	1	2	128	11
1605 Ömsköldsvik 10:1											8	
1701 Violen 7				1	54	6	240	3	2	41	26	
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205				2	42	9	759	12	60	25	174	34
2102 Norrlungånger 2:220						1	41	7	32	46	106	14
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34						5	436	74	15	62	114	25
2104 Norrlungånger 3:40						2	84			12	18	
2105 Norrlungånger 3:37						1	508					
2106 Kroksta 1:48												
2107 Snickaren 6												
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191						11	726	11	19	26	128	36
4102 Gene 14:5, 25:2						2	106	3			28	1
4104 Gene 2:59						3	742				7	
5101 Själevads Prästbord 1:84						2	62	2		3	10	
5102 Själevads Prästbord						4	364	5		8	34	2
5103 Översjöla 2:56						1	46	10			60	5
Köpmanholmen						2	476	9	2	1	54	2
Bjästa						3	92	14		32	45	15
Bredbyn						2	149	5	6	6	31	4
Husum						5	245	9	4	11	40	
9110 Norrgissjö 5:46												
Bostadsrätter												
SUMMA	199	3 998	7 204 224	4	123	120	11 694	299	218	514	1 793	293



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