



ÅRSREDOVISNING 2018

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 Örnsköldsviks kommun.

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

Väsentliga händelser i verksamheten

Inga väsentliga händelser.

Ändamålet med bolagets verksamhet

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

Bolagsstyrningsrapport

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

Ägardirektiv

Örnsköldsviks kommuns koncernbolag, Rodret i Örn-sköldsvik 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

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.

Kärnvärden

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

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

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

Engagemang

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

Nytänkande

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

Mål

Företagets mål för 2018 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2018 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2018	Utfall 2018
<u>Verka för hållbar miljö</u>		
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning 142 kWh/m2 A-temp	140,1
Minskade Co2-utsläpp	El-Elhybridbilarnas andel av bilparken: 15 %	15 %
<u>Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt</u>		
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärdet: 5 %	4,7 %
	Soliditet: 20 %	23,4 %
	Budgetavvikelse i projekt med projektbudget > 3,6 Mkr: snitt max 15 %	20,7 %
Tillskapa attraktiva nyproduktioner	Antal färdigställda lägenheter: 8 st	8 st
	Antal lägenheter under projektutveckling: 200 st	247 st
<u>Verka för nöjda kunder</u>		
Ökad kundnöjdhet	Nöjd Kund Index (NKI): 72	- (ny mätmetod)
	Kötid för studentbostad: max 1 mån	< 1 mån
Attraktiva boendemiljöer	Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: 70 %	60 %
	Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: 50 st	58 st
<u>Vara en attraktiv arbetsplats</u>		
Engagerade medarbetare	Hållbart MedarbetarEngagemang (HME): minst 4,0	4,0

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

Processer

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

Styrelse och ledning

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

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

Styrelsen består av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Anna Edblad, Camilla Svensson, Maria Sundberg, Birgit Backlund Sundman, Pär Lindberg, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

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 sju sammanträden.

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

Organisationstillhörighet

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



Kund och marknad

Kundundersökning

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolagets NKI (Nöjd Kund Index) var vid den senaste mätningen 2016 på 70. Målet för 2018 var satt till 72. Under 2018 har Övikshem bytt mätmetod och mäter nu kontinuerligt genom ett urval av hyresgästerna. Alla hyresgäster får en enkät per år men alla hyresgäster får den inte samtidigt i samma område. Detta gör att kundnöjdheten blir möjlig att följa under hela året och inte bara vid en tidpunkt. Den nya mätmetoden gör att det inte finns något jämförelsetal när det gäller det uppsatta NKI-målet för 2018. Enligt den nya mätmetoden så mäter vi andel nöjda kunder och inte ett NKI-värde. Resultatet för december 2018 ligger på 65 % i andel nöjda kunder.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan var under året fortsatt hög med en uthyrningsgrad för lägenheter på 98 procent i början av året och på 97,2 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 2018 hade Övikshem en omflyttning på 18,5 procent (18,8) av bostäderna (exklusive studentboenden). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 3,8 procent (4,1) och extern avflyttning med 14,7 procent (14,7).

Rättvisa hyror

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

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 0,95 procent den första januari (studentbostäder 1 juli). Den genomsnittliga höjningen för samtliga SABO-företag i riket blev 0,97 procent (vägt medeltal).

Fri internetuppkoppling på 2 Mbit/sek

I december införde Övikshem fri internetuppkoppling på 2 Mbit/sek till alla våra hyresgäster med fiberanslutning. Detta efter ett medborgarförslag från 13-årige Felix Andersson. Tillgång till internet blir allt viktigare för att kunna delta i samhället och som allmännyttigt bostadsbolag vill vi motverka digitalt utanförskap genom att erbjuda våra hyresgäster denna service i sin bostad.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Inga fastighetsförsäljningar har gjorts under året. Däremot har bolaget avyttrat nio bostadsmoduler som varit uppförda som lägenheter.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 367 lägenheter. Av dessa var 208 studentbostäder.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2018	2017
Bostadslägenheter, antal	3 367	3 366
varav studentbostäder, antal	208	196
Bostadslägenheter, yta	209 787	209 986
varav studentbostäder, yta	4 244	3 979
Lokaler, antal	116	123
Lokaler, yta	11 254	11 539
Förråd, antal	517	518
Garage, antal	523	523
Bilplatser, antal	2 139	2 140

Investeringar

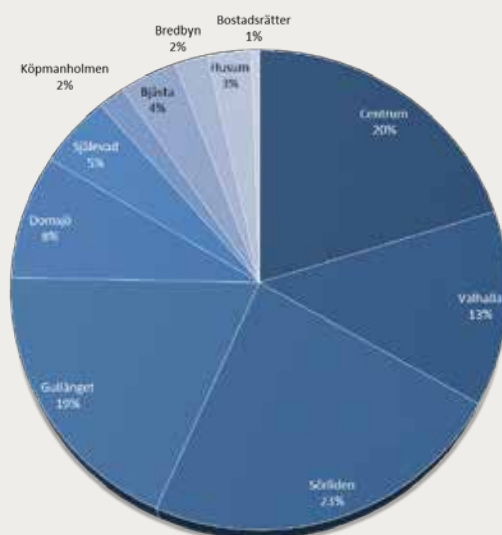
Under året investerade bolaget totalt 51,4 Mkr (81,8) i förvaltningsfastigheter och 0,8 Mkr (0,3) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av tätskikt i badrum genomfördes för totalt 11,5 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är åtgärder på fönster och fasader för 5,1 Mkr samt köksbyten för 2,9 Mkr.

Under året har åtta nya lägenheter på Sörbyvägen färdigställts genom ombyggnad av lokalytor. Av de totala investeringarna under 2018 har 5,1 Mkr använts till denna ombyggnad.



Andel lägenheter per område



Energi och miljö

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

Miljö- och energibesparande åtgärder

Bolaget har under 2018 genomfört diverse energiprojekt som t ex tilläggsisolering av vind på Bruksvägen 100 i Husum, montering av solcellsanläggning på Sörbyvägen, installation av värmepumpar på Trädgårdsgatan i Bredbyn samt på Kläppavägen i Köpmanholmen. Utvändigt belysning har bytts ut mot LED-belysning på Sörbyvägen 5-19, Järvtagatan 2-16, Valhallavägen 38 samt på samtliga fastigheter i Husum. Även invändigt har belysning bytts ut mot närvarostyrd på Sörängetvägen 8-12 i Gullänget samt inom kvarteren Sälgen och Rönnen på Valhalla-området. En annan energi- och kostnadsbesparande åtgärd är utbyte av hissar på Storgatan 44-46. Termostater och ventiler är utbytta till moderna energibesparande på Bruksvägen 100 och Stiftelsevägen 2-3 i Husum.

Individuell varmvattenmätning har installerats på Vegagatan 23 samt inom kvarteren Sälgen och Rönnen på Valhalla-området.

Under år 2014 inleddes ett projekt kring matavfallssortering. Djupbehållare för mat- och restavfall har under 2018 installerats på Sörliden-området samt på Fågelsångsvägen, Ekvägen och Rundvägen i Gullänget.

Bolaget har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2018 har fem äldre bilar bytts ut mot moderna El-hybrider.

Förbrukning

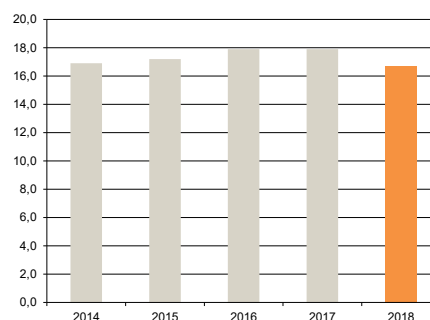
Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2018 till 123,4 kWh/m² A-temp (124,3) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad av energianvändning syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder, oberoende av den aktuella utomhustemperaturen. A-temp är golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 16,7 kWh/m² A-temp, (17,9). Vattenförbrukningen var 1 321 l/m² BOA, LOA (1 340 l/m²). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

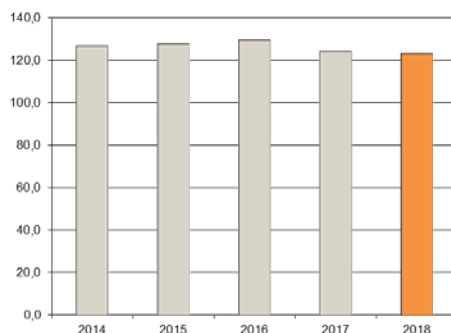
Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

Bolagets totala energibesparing under 2018 blev 710 000 kWh vilket motsvarar en minskning med 1 procent.

Fastighetsel, kWh/m²



Värme, normalårskorrigerad kWh/m² A-temp



Medarbetare

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

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

Antal anställda

Medelantal anställda under året var 54,8 (51,4).

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under året var 3,6 procent (2,2).

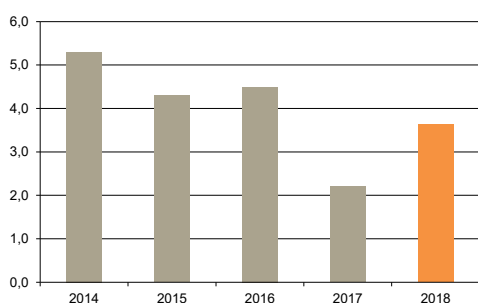
Kompetensutveckling

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 2018 användes 521 000 (533 000) till kompetensutveckling.

Medarbetarenkät

Bolagets medarbetarenkät mäter HME (Hållbart MedarbetarEngagemang). Årets enkät besvarades av 92 procent av medarbetarna och resulterade i ett HME på 4,0. Därmed uppnåddes målet som för 2018 var 4,0. En fortsatt satsning på att arbeta med ledarskapet och medarbetarskapet är viktigt för att kunna behålla nöjda medarbetare.

Sjukfrånvaro totalt, %



Etappstart av O-ringen från Sörbyvägen

Den 27 juli startade den sista och avslutande etappen av orienteringstävlingen O-ringen i skogen ovanför våra fastigheter på Sörbyvägen 5-19. Solen strålade och många sökte sig till skuggan i väntan på att ge sig ut i Skyttisterrängen.

Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 0,95 procent den 1 januari 2018. Hyran för studentbostäder höjdes med 0,95 procent den 1 juli. 2018 års resultat före skatt uppgår till 28,3 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 25,6 Mkr.

Finansiering och finansiell ställning

Örnsköldsviks kommun samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Övikshem lånar av denna internbank och både interna låneramar och limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen hanteras som total kontokredit, via kommunens koncernkontostruktur. Aktuellt saldo på koncernkontot klassificeras som långfristiga skulder. Dessa uppgick per den 31 december 2018 till 810,0 Mkr (816,2), vilket innebär en minskning med 6,2 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2018 en medelränta på 1,59 procent (1,88).

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.

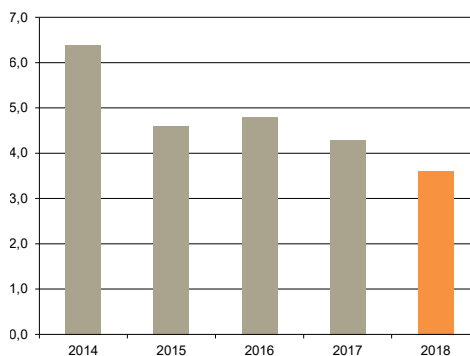
Kommunkoncernens externa skulder	2018-12-31	2017-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	3,1 år	3,3 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	2,6 år	2,9 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	30 %	40 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	39 %	30 %

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

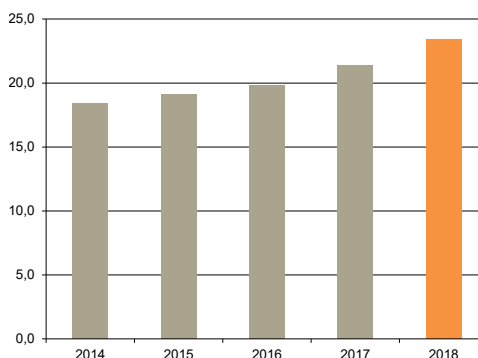
med bolagets samlade bedömning över att internlånen är affärsmässigt motiverade och inte skattedrivna, yrkas att ventilen är tillämplig för Övikshems del. Det föreligger dock en osäkerhet beträffande det rättsliga läget avseende avdragsrätten. Bolaget har beaktat osäkerheten genom underskottsavdrag,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

Soliditeten uppgår enligt balansräkningen till 23,4 procent (21,4), vilket innebär en ökning med 2,0 procentenheter från föregående år. Bolagets soliditet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde uppgår till 55,7 procent (53,8).

Avkastning på totalt kapital, %



Soliditet, %



Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2018 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2018 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Mkr	238,6	238,2	230,6	227	223,4
Rörelseresultat, Mkr	43,0	47,2	49,5	44,9	55,2
Resultat efter finansiella poster, Mkr	28,3	25,6	31,9	24,3	38,8
Balansomslutning, Mkr	1 174,9	1 159,9	1 114,0	1 013,2	951,8
Avkastning på eget kapital, %	10,2	10,9	15,4	13,2	24,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,6	4,3	4,8	4,6	6,4
Driftnetto, Mkr	90,1	92,4	88,6	86,3	78,0
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,7	4,9	4,9	5,1	4,7
Eget kapital, Mkr	274,5	248,4	220,4	193,6	175,2
Soliditet, %	23,4	21,4	19,8	19,1	18,4
Uthyrningsgrad bostäder, %	97,2	98,0	99,2	99,1	98,4
Medelantalet anställda	54,8	51,4	54,0	52,5	54,4
Fördelning män, %	72	67	63	67	70
Fördelning kvinnor, %	28	33	37	33	30
Antalet tjänster på balansdagen	52,25	48,85	50,85	51,85	52,25

Definitioner

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

En utblick 2019-2020

I samhället i stort finns ett ökande fokus på hållbarhetsfrågorna. Klimatförändringarna påverkar byggnaderna och bolagets kostnader för yttre underhåll och kan leda till ett ökat investeringsbehov. Kunderna förväntas också ställa allt högre krav på att Övikshem som bostadsbolag möjliggör ett hållbart boende.

En trend är att nya och ökade krav kommer från kunder. Kraven handlar ofta om ökad snabbhet och flexibilitet. Ett behov finns att se över utbud, boendeformer, affärsmodell och utbud av tjänster. Genom att kommunicera på olika sätt med kunderna kan bolaget tillvarata kundernas önskemål om hur boendet ska utvecklas. Inom miljöområdet kan kommunikation användas för att påverka kundernas beteenden och därigenom leda till minskad miljöpåverkan.

Bolaget har ständigt en volym av lägenheter under projektutveckling. Under de närmaste åren planeras för nyproduktion på Nygatan 3 för att ersätta lägenheter med tillfälligt bygglov. Även gamla busstations-tomten är ett utvecklingsområde som Övikshem arbetar med. I bolagets arbete med projektutveckling finns ett särskilt fokus på trygghetsboenden. En ökad förekomst av ensamhushåll med risk för otrygghet och ensamhet som följd gör att efterfrågan på trygghetsboenden bedöms öka. I ett trygghetsboende ges möjligheten att motverka den ensamhet och otrygghet som ett ökat kvarboende riskerar medföra.

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

Mål

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

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

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2019
<u>Verka för hållbar miljö</u>	
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning per m2 A-temp: högst 140,5
Minskade Co2-utsläpp	El-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 46 %
<u>Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt</u>	
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 % Soliditet: minst 20 % Budgetavvikelse (snitt) i projekt med projektbudget > 5 Mkr: högst 12 %
Till skapa attraktiva nyproduktioner	Antal färdigställda lägenheter: 0 Antal lägenheter under projektutveckling: minst 200
<u>Verka för nöjda kunder</u>	
Ökad kundnöjdhet	Nöjda Kunder: minst 66 %
Attraktiva boendemiljöer	Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 63 % Antal trygghetsbostäder under förstudieprojektering: minst 50
<u>Vara en attraktiv arbetsplats</u>	
Engagerade medarbetare	Hållbart MedarbetarEngagemang (HME): minst 4,0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balaserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	162 596	28 761
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		27 901	-27 901
Utdelning			-860
Årets resultat			27 046
Belopp vid årets utgång	57 000	190 497	27 046

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 217 542 330 kr.

Balanserade vinstmedel	190 496 507 kr
<u>Årets resultat</u>	<u>27 045 823 kr</u>
	217 542 330 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 843 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 216 699 330 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 23,37 procent till 23,31 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnköldsviks kommunala bolagskoncern och bedrivs med lönsamhet, bedöms soliditeten som betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på lång och kort sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 12 kap 2§ (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	234 902	233 684
Övriga intäkter från hyresgäster		3 688	4 556
Summa nettoomsättning		238 590	238 240
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-143 832	-136 477
Underhållskostnader	4	-1 054	-5 832
Fastighetsskatt/avgift		-3 575	-3 572
Summa fastighetskostnader		-148 461	-145 881
Driftnetto		90 129	92 359
Övriga förvaltningsintäkter	7	1 976	2 210
Övriga förvaltningskostnader		-1 625	-1 602
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 460	-34 984
Bruttoresultat		56 020	57 983
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	4, 6, 8	-12 110	-11 096
Övriga rörelseintäkter	9	137	632
Övriga rörelsekostnader	10	-1 023	-325
Rörelseresultat	11	43 024	47 194
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	211	1 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 14	-14 979	-22 866
Summa resultat från finansiella poster		-14 768	-21 606
Resultat efter finansiella poster		28 256	25 588
Resultat före skatt		28 256	25 588
Skatt på årets resultat	15	-1 210	3 173
Årets resultat		27 046	28 761

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 16	1 073 743	1 087 753
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 638	2 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	93 597	63 349
		1 169 978	1 153 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	19	1 496	1 496
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	282	332
Andra långfristiga fordringar	21	68	68
		1 847	1 896
Summa anläggningstillgångar		1 171 824	1 155 542
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		328	362
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		308	380
Fordringar hos Örnköldsviks kommun	22	0	488
Fordringar hos koncernföretag		17	17
Aktuella skattefordringar		0	860
Övriga fordringar		792	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 559	2 180
		2 676	3 987
Kassa och bank		31	39
Summa omsättningstillgångar		3 036	4 389
SUMMA TILLGÅNGAR		1 174 860	1 159 930

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 25		
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57 000	57 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		190 497	162 596
Årets resultat		27 046	28 761
		217 542	191 357
Summa eget kapital		274 542	248 357
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	27	9 970	10 246
Uppskjuten skatteskuld	28	31 294	30 083
Summa avsättningar		41 264	40 329
Långfristiga skulder	29		
Skulder till Örnsköldsviks kommun	30	810 044	816 244
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 063	14 544
Skulder till Örnsköldsviks kommun	31	836	0
Skulder till koncernföretag		9 297	10 302
Övriga skulder		1 534	1 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	25 280	28 416
Summa kortfristiga skulder		49 010	55 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 174 860	1 159 930

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		43 024	47 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	33 941	34 282
Erhållen ränta		211	1 260
Erlagd ränta		-14 677	-22 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		62 499	60 019
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		34	121
Förändring av kundfordringar		72	64
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 239	249
Förändring av leverantörsskulder		-2 481	-961
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 510	3 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 853	63 371
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 197	-81 990
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 347	793
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		49	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 801	-81 196
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		-6 200	18 590
Utbetald utdelning		-860	-760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 060	17 830
Årets kassaflöde		-8	5
Likvida medel vid årets början		39	34
Likvida medel vid årets slut		31	39

34

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.

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.

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

Lånekostnader

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

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

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

Bolaget har prövat nedskrivningsbehov på samtliga fastigheter per balansdagen. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats på balansdagen 2018-12-31 av oberoende värderingsman, auktoriserad av Samhällsbyggarna.

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

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

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

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett och att inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna.

Leasing

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

Hyreskontrakt redovisas som operationella leasingavtal, se not 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 lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

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

Koncernförhållanden

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2018	2017
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	220 521	218 281
Lokaler, hyra	10 140	10 097
Övriga objekt	10 951	10 907
Objekt under reparation	-663	-713
Bostäder, outhyrda	-2 901	-1 729
Lokaler, outhyrda	-695	-848
Övriga objekt, outhyrda	-2 002	-1 864
Rabatter och plomberingar	-449	-447
	234 902	233 684

NOT 3 KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR HYRESINTÄKTER

Kommersiella lokaler, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet i %
2019	48	2 003	2
2020	7	1 400	2
2021	6	3 183	3
2022	4	4 851	5
Övriga	8	21 838	24
	73	33 275	36
Bostäder	3 291	55 694	61
Garage, p-platser och övrigt	2 590	2 337	3
	5 881	58 031	64

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2018-12-31 uppgick kontrakten till 5954 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	17
Män	39	35
	55	52
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 581	1 485
Övriga anställda	20 101	18 516
	21 682	20 001
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	329	397
Pensionskostnader för övriga anställda	1 467	1 094
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 367	6 860
	9 163	8 351
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 845	28 352
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	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

	2018	2017
Fastighetsskötsel	-21 940	-21 115
Reparationer	-39 864	-35 915
Fastighetsel	-7 212	-6 542
Vatten	-14 395	-14 743
Sophämtning	-3 873	-4 052
Uppvärmning	-27 194	-27 484
Fastighetsförsäkringar	-1 205	-1 052
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-504	-1 203
Fastighetsanknuten administration	-19 683	-16 277
Medel till hyresgästorganisation	-1 502	-1 614
Markavgifter	-45	-47
Övriga driftkostnader	-6 415	-6 433
	-143 832	-136 477

NOT 6 LEASINGAVTAL

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 214 685 kronor.

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

	2018	2017
Inom ett år	2 039	2 001
Senare än ett år men inom fem år	3 182	4 282
	5 221	6 283

NOT 7 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2018	2017
Försäljning av värme	619	596
Försäljning fastighetsskötsel	142	151
Försäljning administration	427	409
Övrigt	787	1 054
	1 975	2 210

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

	2018	2017
Revisionsuppdrag	47	62
Annan revisionsverksamhet	3	58
	50	120

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försålda fastigheter, vinst	0	331
Försålda inventarier, vinst	79	61
Erhållna skadestånd	7	40
Övrigt	51	200
	137	632

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2018	2017
Utrangering byggnad	-137	-325
Kostn av engångskaraktär	-886	0
	-1 023	-325

NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	43,86 %	42,68 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,26 %	0,25 %

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Ränteintäkter från Örnköldsviks kommun	0	982
Övriga ränteintäkter	211	278
	211	1260

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Räntekostnader till Örnköldsviks kommun	-14 623	-22 659
Borgensprovision	-51	-53
Räntedel årets pensionskostnad	-301	-254
Övriga räntekostnader	-3	-4
Aktiverade låneutgifter	0	105
	-14 978	-22 865

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 810 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 816,2 Mkr, vilket innebär att upplåningen minskats under året med 6,2 Mkr. Ränta har under året betalats med 14,6 Mkr. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen 1,59%. Lånet har finansierat investeringar i bolagets förvaltningsfastigheter.

Örnköldsviks kommunkoncern samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Örnköldsviks kommun har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala bolagen. Externa lån tas upp av internbanken och lånas på affärsmässigt vis till marknadsmässiga villkor vidare till direktägda skattskyldiga aktiebolag, vilket inte innebär någon skattefördel för intressegemenskapen. De kommunala bolagens upplåning hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt och att avdrag för räntekostnaderna 2018 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 2017 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 2018.

NOT 14 AKTIVERADE LÅNEUTGIFTER

	2018	2017
Aktiverad ränta nyproduktion	0	105
Övrig aktiverad ränta	0	0
	0	105

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 519	-3 056
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	-3 730	6 229
Summa redovisad skatt	-1 211	3 173

		2018		2017
Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 256		25 588
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	5 821	22,00	5 629
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	24,54	6 934	26,76	6 847
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	0,00	0	2,67	682
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,05	15	0,10	25
-Utökat underskottsavdrag	0,00		24,35	6 230
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-17,09	-4 830	-19,88	-5 088
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-24,48	-6 917	-56,24	-14 384
-Reavinst bokföringsmässig	0,00		-0,28	-73
-Reavinst skattemässig	0,00		0,24	62
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,10	28	0,28	71
-Utnyttjat underskottsavdrag	-3,72	-1 052	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00		0,00	0

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 482 827	1 391 118
Inköp	12 384	30 004
Försäljningar/utrangeringar	-6 133	-3 439
Omklassificeringar	8 673	65 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 497 751	1 482 827
Ingående avskrivningar	-375 118	-347 519
Försäljningar/utrangeringar	2 527	2 713
Årets avskrivningar	-32 852	-30 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405 443	-375 118
Ingående uppskrivningar	31 340	32 150
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 530	31 340
Ingående nedskrivningar	-51 295	-48 195
Försäljningar/utrangeringar	2 200	
Årets nedskrivningar		-3 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 095	-51 295
Utgående redovisat värde	1 073 743	1 087 754
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 073 743	1 087 753
Marknadsvärde	1 930 600	1 901 200
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 007 352	1 021 362
Bokfört värde mark	66 391	66 391
	1 073 743	1 087 753

Marknadsvärderingen per 2018-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 560	10 740
Inköp	892	374
Försäljningar/utrangeringar	-523	-554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 929	10 560
Ingående avskrivningar	-8 017	-7 808
Försäljningar/utrangeringar	523	554
Årets avskrivningar	-798	-762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 292	-8 016
Utgående redovisat värde	2 637	2 544

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	63 349	76 775
Under året nedlagda kostnader	38 921	51 718
Omklassificeringar	-8 673	-65 144
Utgående nedlagda kostnader	93 597	63 349
Utgående redovisat värde	93 597	63 349

NOT 19 BOSTADSRÄTTER

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332	334
Tillkommande värdepapper	85	110
Avgående värdepapper	-10	
Omklassificeringar	-125	-111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282	333
Utgående redovisat värde	282	333

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68	68
Tillkommande fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	68
Utgående redovisat värde	68	68

NOT 22 KORTFRISTIGA FORDRINGAR HOS ÖRNSKÖLDSEVIKS KOMMUN

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar		24
Interimsfordringar		2 070
Förskottsbetalda hyror		-1 167
Fakturaskulder		-153
Övriga kortfristiga skulder		-286
		488

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringar	53	59
Husbyggnadsvaror, HBV	125	111
Com Hem AB	911	921
Riksbyggen	41	126
Provins insurance AB	75	116
Skanska Asfalt och Betong AB	0	319
Övriga poster	353	528
	1 558	2 180

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo garantibelopp	367	410
	367	410

NOT 26 RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 217 542 Tkr.

Balanserade vinstmedel	190 496 Tkr
Årets resultat	27 046 Tkr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 843 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 216 699 Tkr balanseras i ny räkning.

NOT 27 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	10 246	10 626
Årets avsättning KPA	-275	-380
	9 971	10 246

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	68 826	71 628
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-1 091	-1 374
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-36 441	-40 171
	31 294	30 083

Årets förändring 1 210 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har minskat med 5 106 Tkr sedan föregående år och uppgår till 176 899 Tkr.

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

NOT 29 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

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

Sedan modellen för internlån förändrades under 2014, hanteras både låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som en total kontokredit per bolag via kommunens koncernkontostruktur. Bolagets interna låneram beslutas årligen av Kommunstyrelsen, och uppgick 2018 till 900 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 810 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

NOT 30 KONCERNKONTOLIMIT

	2018-12-31	2017-12-31
Intern låneram	900 000	860 000
Rörelsekredit	30 000	30 000
	930 000	890 000

NOT 31 KORTFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 170	
Fakturaskulder	90	
Övriga kortfristiga skulder	53	
Kundfordringar	-261	
Övriga fordringar	-217	
	835	

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	3 943	3 394
Upplupna hyror och avgifter	15 068	15 743
Övriga poster	6 269	9 279
	25 280	28 416

NOT 33 ÖVRIGA EJ RÖRELSEPÅVERKANDE POSTER

	2018-12-31	2017-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-79	-392
Räntedel i pensionskostnaden	-301	-254
Förändring pensionsskuld	-275	-380
Avskrivningar	34 460	31 884
Utrangering och nedskrivning	137	3 425
	33 942	34 283

NOT 34 KOMMENTAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

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

Underskrifter

Örnsköldsvik 2019-02-25



Mikael Breilin
Ordförande



Anna Edblad



Cecilia Genlund



Lars Olsson



Camilla Svensson



Maria Sundberg



Roland Thelin



Birgit Backlund Sundman



Pär Lindberg



Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 27 februari 2019*

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Övikshem för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Övikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Övikshem för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Övikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örnsköldsvik den 27 februari 2019

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Fastighet	Byggn år	Lägenhetstyper och antal					Summa lgh	Genomsnittlig	
		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk o större		Lgh-yta i m ²	totalhyra kr/m ²
1107 Konstantinopel 1,2	2007								
1109 Kina 1	2007								
1110 Örensköldsvik 9:2	2017		4	22	3		29	2 214	1 692,43
1201 Aspen 2, 5-9	30,39	9	13	5	3	1	31	2 029	1 022,92
1202 Solstrimman 2	62,2011	34	22	71	12	1	140	9 010	1 184,35
1205 Linden 9	80	57	22				79	4 032	1 335,82
1206 Asien 5	2009	1	17	6			24	1 584	1 525,17
1301 Schweiz 1, 3	91	1	39	12	6		58	4 034	1 280,49
1302 Ripan 13	89	5	7	17	6		35	2 556	1 213,09
1303 Renen 1	57	9	45	32	20	1	107	6 971	1 073,36
1306 England 8, Tyskland 3	33,59	1	8	2		1	12	876	1 083,04
1308 Roma 6	88	3	6	5	1		15	1 111	1 105,90
1401 Skottland 1, 4	1896,11,88		23	22	2	1	48	3 454	1 150,02
1501 Lönne 2	69	13	49	20	25		107	7 780	900,67
1502 Sälgen 2, 4	67,2006	25	22	44	31	15	137	10 417	969,46
1503 Rönne 1	66	22	10	52	34		118	9 204	894,93
1601 Sörliden 1-4	72-74		240	82			322	20 478	1 056,61
1602 Järvsta 6	80-81	7	62	62	2		133	9 576	957,61
1603 Järvsta 1	78		36	43	6		85	6 865	1 010,00
1604 Karlshem 1	80-81	7	65	63	16		151	11 793	982,57
1605 Örensköldsvik 10:1	2007		4			2	6	440	2 049,05
1701 Violon 7	53	8	41	6	2	4	61	3 558	1 127,84
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205	49-54	50	120	56	21	1	248	14 157	1 019,44
2102 Norrlungånger 2:220	53	61	63	30	9		163	9 033	1 022,91
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34	68	21	38	68	50		177	13 465	1 029,06
2104 Norrlungånger 3:40	92		28	10			38	2 594	1 222,41
2105 Norrlungånger 3:37	88								
2107 Snickaren 6	89	4					4	184	1 292,54
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191	52,56,81	44	121	43	15	1	224	13 124	1 036,75
4102 Gene 14:5, 25:2	48,51	30	9				39	1 609	838,94
4104 Gene 2:59	93	5	13	2			20	1 308	1 216,27
5101 Själevads Prästbord 1:84	64	3	3	6	4		16	1 070	1 057,28
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100	50-61	20	16	17	7		60	3 476	1 064,52
5103 Översjåla 2:56	73	9	63	9	9		90	6 054	930,08
Köpmanholmen	25-87	15	31	12	3		61	3 667	901,38
Bjåsta	50-92	25	79	24	1	1	130	7 526	1 014,72
Bredbyn	29-84	41	27	4	1	1	74	3 964	970,99
Husum	51-67	30	47	18	3		98	5 530	811,44
Bostadsrätter	62,63	17		2			19	800	1 243,62
SUMMA		577	1 393	867	292	30	3 159	205 543	1 041,14

Fastighet	Stud. lgh	Yta m ² stud.	Totalhyra stud./år	Summa lokaler	Lokalyta i m ²	Ute-			Motorv.	
						Förråd Antal	förråd Antal	Garage Antal	Husvagn Skärmtak	Uppställ- ningsplats
1107 Konstantinopel 1,2	42	987	1 861 020						9	
1109 Kina 1	59	1 416	2 632 344						11	
1110 Ömsköldsvik 9:2								3	22	
1201 Aspen 2, 5-9				3	163	5	1		25	
1202 Solstrimman 2				1	65	25		54	79	2
1205 Linden 9				8	622	3		14		
1206 Asien 5								7	14	
1301 Schweiz 1, 3				3	193	4		26	12	
1302 Ripan 13				2	232	3		16	16	
1303 Renen 1				7	315	8	1	31	55	9
1306 England 8, Tyskland 3				2	477			4	20	
1308 Roma 6				1	88				6	
1401 Skottland 1, 4				3	344	1		17	16	
1501 Lönne 2	78	1 091	2 237 364	3	297	27	4	14	84	40
1502 Sälgen 2, 4	2	26	54 144	4	931	8	12		85	39
1503 Rönne 1				1	100	5	7	48	33	26
1601 Sörliden 1-4	8	224	375 360	1	26	13	24	11	215	32
1602 Järvsta 6	18	446	610 032	5	1 278	27	28	6	101	1
1603 Järvsta 1				4	611	2			1	4
1604 Karlshem 1				6	482	2	1	2	121	7
1605 Ömsköldsvik 10:1									8	
1701 Violen 7	1	54	50 916	6	240	3	2	41	26	
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205				9	759	17	60	25	174	36
2102 Norrlungånger 2:220				1	41	6	32	46	106	14
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34				5	436	68	15	58	124	25
2104 Norrlungånger 3:40				2	84			12	18	
2105 Norrlungånger 3:37				1	508					
2107 Snickaren 6										
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191				11	726	13	19	26	131	38
4102 Gene 14:5, 25:2				2	106	3			29	
4104 Gene 2:59				3	742				8	
5101 Själevads Prästbord 1:84				2	62	2		4	11	
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100				4	410	7		8	40	
5103 Översjälä 2:56				1	46	9			60	5
Köpmanholmen				2	476	9	2	1	57	2
Bjåsta				3	92	15		32	49	14
Bredbyn				5	139	5	6	6	31	5
Husum				5	163	9	4	11	43	
Bostadsrätter										
SUMMA	208	4 244	7 821 180	116	11 254	299	218	523	1 840	299



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