

# Årsredovisning

för

## AB Övikshem

556103-7606

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

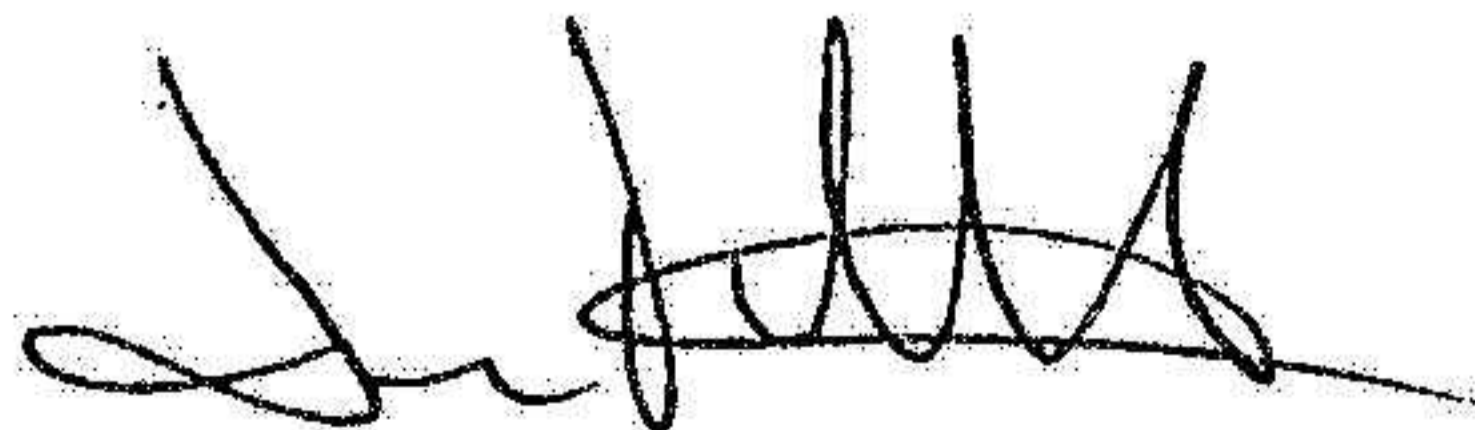
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Övikshem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

24-06-17

Örnsköldsvik



Lars Österlund

2024061923780

# Årsredovisning

för

## AB Övikshem

556103-7606

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

1 (31)

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31**

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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

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

# Förvaltningsberättelse 2023

## Verksamhetens art och inriktning

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

Som ett led i utvecklingsarbetet har styrelsen i Övikshem tagit ett beslut att påbörja en process för en möjlig försäljning av delar av fastighetsbeståndet. Kommunfullmäktige har beslutat att ge Övikshem möjlighet att avyttra ca 600 lägenheter.

### Ändamålet med bolagets verksamhet

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

### Bolagsstyrningsrapport

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

### Ägardirektiv

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

### Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, swot-analys, mål, mått, framgångsfaktorer och riskhantering.

### Vision

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

### Affärsidé

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

### Kärnvärden

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

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

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

#### Engagemang

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

#### Nytänkande

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

#### **Mål**

Företagets mål för 2023 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2023 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2023	Utfall 2023
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Minimerad miljöpåverkan	Fossil CO2e utsläpp, ton: Högst 1 700 Förnybar energi för el, värme och kyla i byggnader, andel: Minst 12 % Fossilt bränsle personbilar, liter: Högst 6 600 Energiförbrukning per m2 A-temp, kWh: Högst 132	Utfall ej tillgängligt ännu Utfall ej tillgängligt ännu 2 000 121,4
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u> Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden Attraktiva boende- och livsmiljöer Attraktiv arbetsgivare	Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: Minst 5 Antal summerworkers: Minst 15 Trivseln i området, andel nöjda kunder: Minst 64 % Trygg i bostadsområdet, andel nöjda kunder: Minst 73 % Antal färdigställda bostäder: Minst 1 Antal bostäder (inkl trygghetsbostäder) under utveckling: Minst 500 Antal trygghetsbostäder under utveckling: Minst 100 Medarbetarindex: Minst 75 Rekommendationsvilja (eNPS): Minst 10	5 18 64 % 73 % 0 524 225 73 4
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Hållbar ekonomisk utveckling Nöjda kunder	Direktavkastning på marknadsvärde, minst 5 % över tid: Minst 4,6 % Soliditet, minst 20 % över tid: Minst 21,8 % Nöjda kunder, andel: Minst 66 %	4,3 % 23,9 % 67 %

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

4 (31)

2024061923782

## **Processer**

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

## **Styrelse och ledning**

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

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

Fram till bolagsstämman bestod styrelsen av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Roger Näslund, Ragnhild Backman, Maria Sundberg, Vanja Lindstedt, Pär Lindberg, Kim Grewell och Louise Norgren Bick.

Vid bolagsstämman i april lämnade Roger Näslund, Maria Sundberg och Kim Grewell styrelsen och ersattes av Joseph Daibess, Felix Frölander och Rasmus Andersson. Vid bolagsstämman tillträdde Lars Olsson som ordförande samt Mikael Breilin som vice ordförande.

I september lämnade Felix Frölander styrelsen och ersattes av Roger Näslund.

Personalens fackliga organisationer representeras i styrelsen av Louise Norgren Bick och Rasmus Andersson, som även de är fullvärdiga styrelsemedlemmar. Suppleant är Stefan Johansson.

Styrelsen höll under året nio sammanträden.

Verkställande direktör var under året Lars Österlund. Ledningsgruppen bestod vid årets början av fem personer inklusive vd, varav tre kvinnor och två män. Under året utökades ledningsgruppen med en man. I ledningsgruppen finns funktionerna Human resources (personalfrågor), intern och extern kommunikation, ekonomi, it, processer, kundservice, förvaltning samt fastighetsutveckling representerade.

## **Organisationstillhörighet**

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

## **Kund och marknad**

### **Kundundersökning**

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolaget använder ett verktyg som kontinuerligt mäter hur kundnöjdheten utvecklas. Andelen nöjda kunder ökade under året till 67 procent (64). Bolaget håller fokus på kundnöjdheten genom kontinuerlig återkoppling till de kunder som ställer frågor genom enkätverktyget och en analys av hur genomförda förändringar och förbättringar påverkar kundernas omdömen. Löpande uppföljning av resultatet sker på arbetsplatsträffar och ledningsgruppsmöten.

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

5 (31)

### **Efterfrågan och uthyrning**

Efterfrågan har under året legat relativt stabilt med en vakansgrad för lägenheter på 1,5 procent i början av året och 1,2 vid årsskiftet. Vakansgraden beräknas som antalet vakanta lägenheter, det vill säga lägenheter som saknar gällande avtal (inklusive studentrum), i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2023 hade Övikshem en omflyttning på 17,9 procent (19,5) av bostäderna (exklusive studentboenden och KomBo-lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 3,8 procent (4,5) och extern avflyttning med 14,1 procent (15,0).

### **Rättvisa hyror**

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

Under 2023 har Övikshem genomfört en inventering av merparten av bolagets lägenheter. Databaserna kommer att uppdateras och bolaget kommer att återuppta dialogen med Hyresgästföreningen under 2024 för att gå igenom underlaget innan modellen kan införas.

### **Hyresutveckling**

Hyrorna höjdes med 4,27 procent den 1 januari 2023, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén. Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag inom Sveriges Allmännytta i riket blev 4,22 procent.

## **Fastigheter**

### **Försäljning av fastigheter**

Tillträde genomfördes under året gällande en centralt belägen fastighet (endast mark), som överlätits till kommunen. Under året såldes också en bostadsrätt.

### **Bostadsbestånd**

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 307 lägenheter. Av dessa var 46 studentbostäder och 17 KomBo-lägenheter.

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

6 (31)

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2023	2022
Bostadslägenheter, antal	3 307	3 322
varav studentbostäder, antal	37	37
varav KomBo-lägenheter, antal	26	45
Bostadslägenheter, yta	211 892	211 738
varav studentbostäder, yta	1 017	1 017
varav KomBo-lägenheter, yta	322	562
Lokaler, antal	119	119
Lokaler, yta	11 849	11 849
Förråd, antal	505	505
Garage, antal	524	524
Bilplatser, antal	2 188	2 183

### Investeringar

Under året investerade bolaget totalt 60,5 Mkr (134,6) i förvaltningsfastigheter och 1,2 Mkr (5,1) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av badrum och kök genomfördes för totalt 28,0 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är ledningar i mark för 10,0 Mkr, takbyten för 4,3 Mkr och dörrbyten för 6,4 Mkr.

## Energi och miljö

Övikshem arbetar kontinuerligt med att optimera kostnader för energi och förbrukning i fastighetsbeståndet. Bolaget har en rullande treårsplan för energi- och miljöåtgärder samt en målsättning att minska Co2-förbrukningen i bolaget fram till 2030.

### Miljö- och energibesparande åtgärder

Övikshem deltar i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent räknat från 2007 års förbrukning.

Bolaget har under 2023 genomfört diverse mindre energiprojekt som fläktbyten, utbyte av ventilationsaggregat till nya effektivare, utbyte av utebelysning, samt installation av motorvärmstyrning på ca 70 bilplatser.

Utbytet av kulvertar, som under 2022 slutfördes på Skolvägen i Bjästa samt i Gullänget på Fågelsångsvägen/Ekvägen har gett en energibesparing på 7 procent respektive 11 procent. FTX-installationen på Valhallavägen 38 som slutfördes under 2022 har gett ca 16 procent energibesparing under 2023. Totalt har dessa projekt sammantaget gett ca 730 000 kWh i energibesparing, motsvarande ca 1,4 procent i klimatinitiativet.

Övikshem har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2023 har utbyten skett av äldre bilar mot moderna el-hybrider och el-bilar

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

7 (31)

och andelen el-/elhybrider i bilparken var vid årets slut 61 procent (54).

Ett utredningsarbete pågår för att uppdatera förutsättningarna för identifierade möjliga värmeåtervinningsprojekt. Under året har det också pågått ett arbete tillsammans med Övik Energi för att ta fram alternativa energibesparingsprojekt, för att nå målsättningarna i klimatinitiativet.

### **Förbrukning**

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2023 till 107,2 kWh/m<sup>2</sup> A-temp (108,8) 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 14,2 kWh/m<sup>2</sup> A-temp (15,2). Vattenförbrukningen var 1 191 l/m<sup>2</sup> BOA, LOA (1 264). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

## **Medarbetare**

### **Antal anställda**

Medelantalet anställda inom AB Övikshem uppgick under året till 61,0 (59,0) personer, med en personalomsättning på 3,3 procent (7,1).

### **Sjukfrånvaro**

Den totala sjukfrånvaron minskade under året och uppgick till 4,6 procent (5,8).

Långtidssjukfrånvaron ingår i den totala sjukfrånvaron och uppgick under året till 2,0 procent (2,0).

### **Kompetensutveckling**

Under året har en ny personalpolicy beslutats av Kommunfullmäktige och kommunkoncernens gemensamma ledarskapsdagar har haft tillitsbaserat ledarskap som tema. Övikshem har genomfört en ledningsgruppsutveckling under 2023 för att utveckla arbetssättet i gruppen.

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

## **Ekonomi**

### **Hysesintäkter och resultat**

Hyrorna höjdes med 4,27 procent den 1 januari 2023, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén.

2023 års resultat före skatt uppgår till 29,7 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 20,0 Mkr.

### **Finansiering och finansiell ställning**

Örnköldsviks kommun samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Övikshem lånar av

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

8 (31)

2024061923784

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 2023 till 1010,4 Mkr (998,7), vilket innebär en ökning med 11,7 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2023 en medelränta på 2,70 procent (1,90).

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	2023-12-31	2022-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	2,0 år	2,2 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl. finansiell leasing)	2,4 år	3,1 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	38 %	35 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl. finansiell leasing)	39 %	41 %

## Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2023 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2023 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

**Nyckeltal**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	273,3	259,7	252,5	248,0	241,4
Rörelseresultat, Mkr	55,3	34,4	45,8	42,1	40,8
Resultat efter finansiella poster, Mkr	29,7	20,0	32,7	28,6	28,1
Balansomslutning, Mkr	1 513,0	1 484,5	1 395,4	1 314,5	1 276,7
Avkastning på eget kapital, %	8,2	5,7	10,0	9,4	9,8
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	2,4	3,4	3,3	3,4
Driftnetto, Mkr	97,4	98,4	93,7	97,5	91,8
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,3	4,5	4,4	4,8	4,7
Eget kapital, Mkr	361,0	360,1	347,1	309,4	301,2
Soliditet, %	23,9	24,3	24,9	23,5	23,6
Vakansgrad bostäder, %	1,2	1,5	0,6	1,0	1,4
Medelantalet anställda	61,0	59,0	56,0	56,0	54,0
Fördelning män, %	61	63	65	70	72
Fördelning kvinnor, %	39	37	35	30	28
Antalet tjänster på balansdagen	54,5	53,50	52,75	52,75	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	Driftnetto i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.
Soliditet	Eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver i relation till totalt kapital.
Vakansgrad bostäder	Antal lägenheter som saknar gällande avtal i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Alla anställningar, med hänsyn tagen till sysselsättningsgrad.

**En utblick 2024-2025**

Örnsköldsviks kommunkoncern har ett övergripande mål om att skapa ett samhälle för fler invånare, där Övikshem har en viktig roll genom att bidra till utvecklingen i Örnsköldsviks kommun och skapa attraktiva boende- och livsmiljöer, både genom nyproduktion och genom att vidareutveckla befintligt bestånd. Övikshems styrelse har därför inlett en försäljningsprocess gällande en del av fastighetsbeståndet. Övikshem vill med en försäljning av ca 600 lägenheter skapa handlingsfrihet för bolaget genom att frigöra kapital till nyproduktion och vidareutveckling av befintligt bestånd. En försäljning skapar möjlighet för andra aktörer att utveckla sin verksamhet i Örnsköldsvik.

2024061923785

Örnsköldsviks kommunkoncern har som målsättning att vara klimatneutral och energieffektiv år 2030. Övikshem som bolag är anslutet mot Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, som är ett gemensamt upprop inom allmännyttan som syftar till att uppnå en fossilfri allmännytta senast år 2030 samt att minska energiförbrukningen med 30 procent fram till år 2030 (räknat från år 2007). Inom ramen för klimatinitiativet är det viktigt att identifiera hur bolaget på bästa sätt investerar i minskad energiförbrukning. Andra åtgärder inom området ekologisk hållbarhet som bolaget kommer att arbeta med de närmsta åren är främjande av biologisk mångfald, beteendeförändring och kravställande mot entreprenörer.

I bolagets arbete med fastighetsutveckling ingår både nyproduktion och utveckling av de befintliga fastigheterna, gärna i samverkan med andra parter, för att skapa attraktiva boende- och livsmiljöer.

Utifrån resultatet från medarbetarenkäten har bolaget identifierat två förbättringsområden att fortsätta arbeta med. Dels rekommendationsviljan och dels att medarbetarna upplever att Övikshem har en otydlig organisation. En strukturerad styrning mot ett tillitsbaserat och utvecklande arbetssätt är viktigt för att nå målet.

Kundnöjdheten behöver öka och en nyckel är en ökad kunddialog där kunderna ges möjlighet till ett större inflytande över sitt boende. Av den löpande mätningen av kundnöjdheten framgår att kunderna i låg grad är nöjda med bostadens ytskikt, dvs standard på golv, väggar och tak. Underhållet av ytskikten ligger idag på kunden och ingår inte i hyran, vilket över tid lett till att skicket på lägenheterna är mycket varierande. Bolaget behöver hitta en ny form för underhållet och med det bidra till ökad kundnöjdhet.

### **Mål**

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

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

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2024
<u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Minimerad miljöpåverkan	Fossil CO2e utsläpp, ton: Högst 1 600 Förnybar energi för el, värme och kyla i byggnader, andel: Minst 12 % Fossilt bränsle personbilar, liter: Högst 6 200 Energiförbrukning per m2 A-temp: Högst 124 Vattenförbrukning, lit/m2 BOA LOA: Högst 1 230 Andel restavfall: Högst 75 % Åtgärder för främjande av biologisk mångfald: Minst 3 Utredda solenergi-projekt: Minst 2
<u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u> Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden  Attraktiva boende- och livsmiljöer  Attraktiv arbetsgivare	Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: Minst 5 Antal summerworkers: Minst 20 Antal kvinnor i introduktionsanställning: Minst 5  Trivseln i området, andel nöjda kunder: Minst 67 % Trygg i bostadsområdet, andel nöjda kunder: Minst 77 % Antal bostäder (inkl trygghetsbostäder) under utveckling: Minst 500 Antal trygghetsbostäder under utveckling: Minst 100 Utredda tillgänglighetsprojekt: Minst 1  Medarbetarindex: Minst 76 Rekommendationsvilja (eNPS): Minst 10 Delaktighet medarbetare: Minst 80 Information medarbetare: Minst 60 Tydlig organisation: Minst 60
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Hållbar ekonomisk utveckling  Nöjda kunder	Direktavkastning på marknadsvärde, minst 5 % över tid: Minst 5 % Soliditet, minst 20 % över tid: Minst 21,3 %  Nöjda kunder, andel: Minst 71 %

## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	289 411	13 692
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		13 692	-13 692
Utdelning		-1 400	
Årets resultat			2 268
Belopp vid årets utgång	57 000	301 703	2 268

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

12 (31)

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 303 970 103 kr.

Balanserade vinstmedel	301 702 550	kr
Årets resultat	2 267 553	kr
	<hr/>	
	303 970 103	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 1 100 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 302 870 103 kr balanseras i ny räkning.

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämman godkännande, att reducera bolagets soliditet från 23,86 procent till 23,80 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnsköldsviks kommunala bolagskoncern och bedrivs med lönsamhet, bedöms soliditeten som betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på lång och kort sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ (försiktighetsregeln).

2024061923786

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

13 (31)

**Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hyresintäkter	3, 4	268 099	255 546
Övriga intäkter från hyresgäster		5 218	4 137
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>273 317</b>	<b>259 683</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7	-170 165	-156 214
Underhållskostnader	5	-981	-402
Fastighetsskatt/avgift		-4 815	-4 683
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-175 961</b>	<b>-161 299</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>97 356</b>	<b>98 384</b>
Övriga förvaltningsintäkter	8	9 256	2 567
Övriga förvaltningskostnader		-8 728	-2 111
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-25 382	-50 442
<b>Bruttoresultat</b>		<b>72 502</b>	<b>48 398</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar		-32	-2
Övriga kostnader	5, 7, 10	-16 749	-14 685
<b>Summa kostnader administration och försäljning</b>		<b>-16 781</b>	<b>-14 688</b>
Övriga rörelseintäkter	11	2 364	932
Övriga rörelsekostnader	12	-2 756	-256
<b>Rörelseresultat</b>	13	<b>55 329</b>	<b>34 386</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		343	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	569	744
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-26 584	-15 151
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-25 671</b>	<b>-14 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 658</b>	<b>19 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>29 658</b>	<b>19 979</b>
Skatt på årets resultat	16	-27 390	-6 287
<b>Årets resultat</b>		<b>2 268</b>	<b>13 692</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

14 (31)

**Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

2, 34

**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Förvaltningsfastigheter

17

1 454 248

1 318 651

Inventarier, verktyg och installationer

18

7 108

7 383

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

19

43 836

149 756

**1 505 192****1 475 791*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav

20

2 008

1 990

Andra långfristiga fordringar

21

62

66

**2 071****2 055****Summa anläggningstillgångar****1 507 263****1 477 846****Omsättningstillgångar*****Varulager m m***

Råvaror och förnödenheter

**10****10*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och hyresfordringar

1 391

1 406

Fordringar hos koncernföretag

0

41

Aktuella skattefordringar

0

167

Övriga fordringar

745

947

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22

3 534

4 048

**5 670****6 609*****Kassa och bank***

15

15

**Summa omsättningstillgångar****5 694****6 633****SUMMA TILLGÅNGAR****1 512 957****1 484 479**

2024061923787

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

15 (31)

**Balansräkning**

Tkr

	<b>Not 1</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2, 23, 24, 34		
<b>Eget kapital</b>	25, 26		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		57 000	57 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		301 703	289 411
Årets resultat		2 268	13 692
		<b>303 970</b>	<b>303 103</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>360 970</b>	<b>360 103</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	27	9 042	9 246
Uppskjuten skatteskuld	28	79 973	52 555
<b>Summa avsättningar</b>		<b>89 015</b>	<b>61 801</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	29		
Skulder till Örnsköldsviks kommun		1 010 445	998 749
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 662	19 046
Skulder till Örnsköldsviks kommun		296	576
Skulder till koncernföretag		12 968	11 264
Aktuella skatteskulder		595	0
Övriga skulder		1 982	1 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29 022	31 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 526</b>	<b>63 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 512 957</b>	<b>1 484 479</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

16 (31)

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		55 329	34 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	26 740	49 821
Erhållen ränta		569	744
Erlagd ränta		-25 684	-14 908
Skatt pga ändrad taxering		28	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>56 982</b>	<b>70 043</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		0	28
Förändring av kundfordringar		15	-421
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		757	-2 960
Förändring av leverantörsskulder		-11 384	-6 242
Förändring av övriga kortfristiga skulder		250	75
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>46 621</b>	<b>60 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 745	-139 749
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 500	3 471
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		328	-139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 917</b>	<b>-136 417</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		11 696	76 544
Utbetald utdelning		-1 400	-660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 296</b>	<b>75 884</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-11</b>
Likvida medel vid årets början		15	27
Likvida medel vid årets slut	32 33	15	16

2024061923788

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

17 (31)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

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

#### Lånekostnader

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

#### Finansiella instrument

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

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

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

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

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

#### Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

18 (31)

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 utrangeras. Även när nya komponenter skapas genom tillkommande utgifter aktiveras dessa. Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

Bolaget har prövat nedskrivningsbehov på samtliga fastigheter per balansdagen. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats på balansdagen 2023-12-31 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 3,2 % och 9,0 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

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

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

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett. På fyra fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 9,0 Mkr. Tidigare

nedskrivningar har återtagits med totalt 24,0 Mkr och en uppskrivning har återtagits med 0,5 Mkr.

### **Leasing**

Det finns ett antal leasingavtal där Övikshem är leasetagare. Dessa leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och avser främst lokalhyra för bolagsgemensamma lokal på Sjögatan 4, samt bilar.

Hyreskontrakt redovisas som operationella leasingavtal, se not 7. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

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

### **Varulager**

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

### **Skatter**

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

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Ersättningar till anställda**

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

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

### **Koncernförhållanden**

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

20 (31)

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

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

### Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

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

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

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

### Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnsköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 1 010,4 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 998,7 Mkr, vilket innebär att lånen under året har ökat med 11,7 Mkr. Ränta har under året betalats med 25,8 Mkr. Vid årets utgång var räntesatsen 2,70 procent (1,90). Lånen har finansierat bolagets investeringar. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats från och med 2020.

Örnsköldsviks kommun samordnar huvuddelen av sina finansiella affärer via en internbank. Kommunen har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala dotterbolagen. Externa lån tas upp av internbanken och lånas på affärsmässigt vis till marknadsmässiga villkor vidare till direktägda skattskyldiga aktiebolag, vilket inte innebär någon skattefördel för intressegemenskapen. De kommunala dotterbolagens upplåning hon internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt.

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

21 (31)

### Not 3 Hyresintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder, hyra	252 250	241 511
Lokaler, hyra	12 699	11 722
Övriga objekt	10 568	10 438
Objekt under reparation	-1 130	-1 790
Evakueringsbostäder	-442	-1 589
Bostäder, outhyrda	-3 411	-2 473
Lokaler, outhyrda	-579	-355
Övriga objekt, outhyrda	-1 347	-1 412
Rabatter och plomberingar	-509	-506
	<b>268 099</b>	<b>255 546</b>

### Not 4 Kontraktsförfallstruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
<b>Kommersiella lokaler, löptid</b>			
2024	57	1 513	1
2025	10	5 897	5
2026	5	600	1
2027	4	4 571	4
Övriga	8	30 970	29
	<b>84</b>	<b>43 551</b>	<b>40</b>
Bostäder	3 236	62 191	58
Garage, p-platser och övrigt	2 792	2 298	2
	<b>6 028</b>	<b>64 489</b>	<b>60</b>

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2023-12-31 uppgick kontrakten till 6112 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Hyreskontrakt som avser andrahandsuthyrning av lokal på Sjögatan 4 A har löptid till och med 2032-11-30. Kontraktsvärde uppgår till 4 853 Tkr per år

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

22 (31)

2024061923791

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	24	22
Män	37	37
	<b>61</b>	<b>59</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 735	1 699
Övriga anställda	24 789	22 738
	<b>26 524</b>	<b>24 437</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	643	436
Pensionskostnader för övriga anställda	3 148	1 586
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 494	8 127
	<b>13 285</b>	<b>10 150</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>39 809</b>	<b>34 587</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	44 %
Andel män i styrelsen	67 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

**Avtal om avgångsvederlag**

Nuvarande VD erhåller vid uppsägning från bolaget ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

**Not 6 Driftkostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	26 544	19 767
Reparationer	46 844	48 904
Fastighetsel	8 311	7 698
Vatten	19 147	18 406
Sophämtning	5 776	5 331
Uppvärmning	29 424	27 763
Fastighetsförsäkringar	1 066	25
Avskrivna hyres- och kundfordringar	856	344
Fastighetsanknuten administration	25 088	20 687
Medel till hyresgästorganisation	1 560	1 585
Markavgifter	16	15
Övriga driftkostnader	5 532	5 690
	<b>170 165</b>	<b>156 214</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

23 (31)

## Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 197 Tkr.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	7 054	6 936
Senare än ett år men inom fem år	25 157	24 787
Senare än fem år	28 307	27 601
	<b>60 518</b>	<b>59 323</b>

## Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Försäljning av värme	75	72
Försäljning fastighetsskötsel	91	72
Försäljning administration	394	385
Intäkter gemensam lokal Sjögatan 4	7 029	507
Övrigt	1 666	1 530
	<b>9 256</b>	<b>2 567</b>

## Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning byggnader och markanläggningar	38 884	36 532
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	9 500	13 000
Avskrivning inventarier	964	910
Återföring nedskrivning byggnader och markanläggningar	-23 967	0
	<b>25 382</b>	<b>50 442</b>

## Not 10 Arvode till revisorer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	102
Skatterådgivning	0	9
	<b>0</b>	<b>111</b>
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	130	0
	<b>130</b>	<b>0</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Lekmannarevision	66	112
	<b>66</b>	<b>112</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

24 (31)

2024061923792

**Not 11 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Försålda fastigheter, vinst	1 481	0
Försålda inventarier, vinst	119	15
Erhållna skadestånd	239	265
Utbetalning från Fora	0	199
Övrigt	525	452
	<b>2 364</b>	<b>932</b>

**Not 12 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	27
Utrangering byggnad	51	212
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	18	0
Förkastade projektkostnader	1 927	
Övriga kostnader	761	16
	<b>2 756</b>	<b>256</b>

**Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	40,90 %	45,05 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,61 %	0,45 %

**Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Övriga ränteintäkter	569	744
	<b>569</b>	<b>744</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

25 (31)

**Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	25 764	14 936
Borgensprovision	46	49
Räntedel årets pensionskostnad	899	243
Övriga räntekostnader	3	5
Aktiverade låneutgifter	-129	-83
	<b>26 584</b>	<b>15 151</b>

**Not 16 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-27 390	-6 287
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-27 390</b>	<b>-6 287</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		29 658		19 979
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	-6 110	20,60	-4 116
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-8 010		-7 526
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		5 054		5 392
Investeringar som kostnadsförs skattemässigt		10 301		23 275
Utökat underskottsavdrag		-88		-11 211
Ej avdragsgilla kostnader inkl ränta och nedskrivningar		-375		-5 777
Temporära skillnader materiella anläggningstillgångar		-28 193		-6 287
Övrigt		30		-38
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>92,35</b>	<b>-27 390</b>	<b>31,47</b>	<b>-6 287</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

26 (31)

2024061923793

**Not 17 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>1 843 465</b>	<b>1 745 781</b>
Inköp	35 448	46 468
Försäljningar/utrangeringar	-8 772	-24 883
Omklassificeringar	137 535	76 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 007 676</b>	<b>1 843 465</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-498 109</b>	<b>-480 274</b>
Försäljningar/utrangeringar	5 802	17 887
Årets avskrivningar	-38 074	-35 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-530 380</b>	<b>-498 109</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>27 290</b>	<b>28 100</b>
Återföring av uppskrivning	-500	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 980</b>	<b>27 290</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-53 995</b>	<b>-54 295</b>
Försäljningar/utrangeringar		3 300
Återförda nedskrivningar	23 967	
Omklassificeringar	-10 000	
Årets nedskrivningar	-9 000	-3 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-49 028</b>	<b>-53 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 454 248</b>	<b>1 318 651</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 454 248	1 318 650
Marknadsvärde	2 268 200	2 219 900
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 385 965	1 247 568
Bokfört värde mark	68 283	71 083
	<b>1 454 248</b>	<b>1 318 651</b>

Marknadsvärderingen per 2023-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

Bolaget har aktiverat ränta med 128,6 Tkr.

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

27 (31)

**Not 18 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 044	13 005
Inköp	1 162	5 140
Försäljningar/utrangeringar	-1 730	-101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 476</b>	<b>18 044</b>
Ingående avskrivningar	-10 660	-9 818
Försäljningar/utrangeringar	1 712	101
Årets avskrivningar	-1 419	-943
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 367</b>	<b>-10 660</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 108</b>	<b>7 383</b>

**Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	149 756	147 714
Under året nedlagda kostnader	25 135	88 141
Utrangeringar	-3 520	
Omklassificeringar	-127 535	-76 098
Nedskrivningar	0	-10 000
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>43 836</b>	<b>149 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 836</b>	<b>149 756</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 990	1 851
Tillkommande värdepapper	236	352
Avgående värdepapper	-76	
Omklassificeringar	-142	-213
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 008</b>	<b>1 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 008</b>	<b>1 990</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66	65
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar, rep.fonder	-3	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62</b>	<b>66</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62</b>	<b>66</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

28 (31)

2024061923794

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3 071	3 139
Övriga upplupna intäkter	463	908
	<b>3 534</b>	<b>4 048</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantibelopp	464	439
	<b>464</b>	<b>439</b>

**Not 25 Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 303 970 103 kr.

Balanserade vinstmedel	301 702 550 kr
Årets resultat	2 267 553 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 1 100 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 302 870 103 kr balanseras i ny räkning.

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	570 000	100
	<b>570 000</b>	<b>100</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

29 (31)

**Not 27 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	9 246	9 881
Pensionsförändring	505	16
Pensionsutbetalning	-709	-652
	<b>9 042</b>	<b>9 246</b>

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

**Not 28 Uppskjuten skatt**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	151 473	123 279
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-116	-311
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-71 383	-70 413
	<b>79 973</b>	<b>52 555</b>

Årets förändring 27 418 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 4 709 Tkr sedan föregående år och uppgår till 321 963 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 2023 till 1 210 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 1 010,4 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernkontolimit</b>		
Intern låneram	1 210 000	1 100 000
Rörelsekredit	40 000	40 000
<b>Totalt</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 140 000</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	4 810	4 747
Förutbetalda hyror och avgifter	19 556	18 430
Övriga poster	4 656	8 660
	<b>29 022</b>	<b>31 837</b>

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606

30 (31)

2024061923795

### Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Vinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-100	-15
Räntedel i pensionskostnaden	-899	-243
Förändring pensionsskuld	-204	-635
Avskrivningar	40 303	37 475
Utrangering och nedskrivning	13 089	13 212
Vinst/förlust avyttr, byggn/mark	-1 481	27
Återförd nedskrivning	-23 967	
	<b>26 740</b>	<b>49 821</b>

### Not 32 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	0	0
Banktillgodohavanden	15	15
	<b>15</b>	<b>15</b>

### 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.

### Not 34 Händelser efter balansdagen


Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

AB Övikshem  
Org.nr 556103-7606


31 (31)

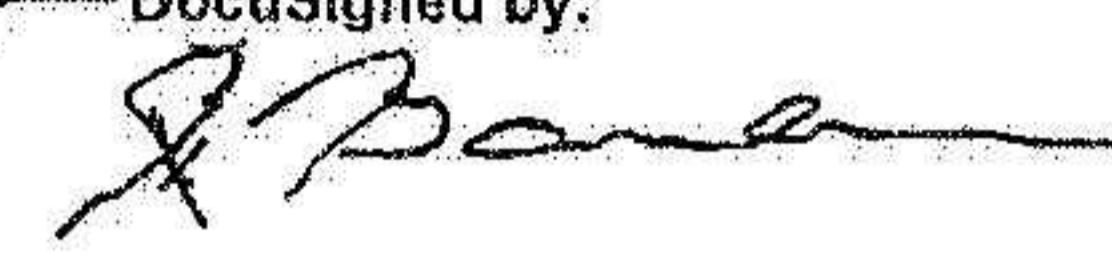
Örnsköldsvik, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

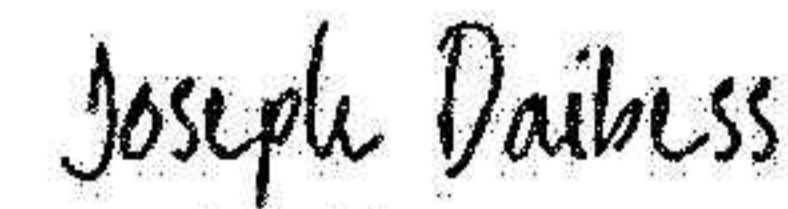
DocuSigned by:  
  
CCD506950134454  
Lars Olsson  
Ordförande

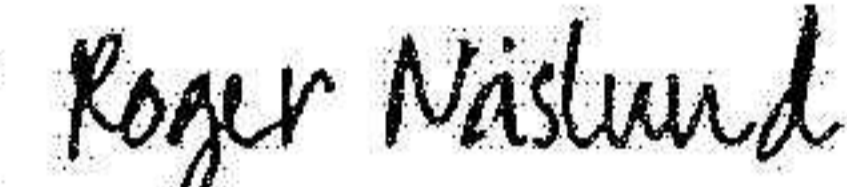
DocuSigned by:  
  
72476F6CE83A48B  
Mikael Breilin


DocuSigned by:  
  
CA84B25BC3FF406  
Louise Norgren-Bick  
Arbetsstagarrepresentant

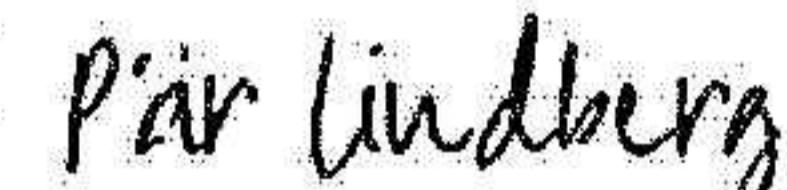
DocuSigned by:  
  
AB0218763D2B4C4  
Rasmus Andersson  
Arbetsstagarrepresentant

DocuSigned by:  
  
DF9332470D1B44C  
Ragnhild Backman

DocuSigned by:  
  
0119EECB3620483  
Joseph Daibess

DocuSigned by:  
  
CB2584D0BFE34F6  
Roger Näslund

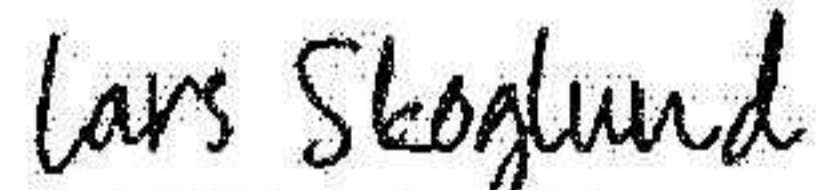
DocuSigned by:  
  
66A14F0B94464CA  
Vanja Lindstedt

DocuSigned by:  
  
C896E3C839E64D0  
Pär Lindberg

DocuSigned by:  
  
80794025B393453...  
Lars Österlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
E2BE594B7DF141F  
Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:  
  
64DB4E65DE834F8  
Johan Franzén  
Auktoriserad revisor

2024061923796

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0BCC71CE2B8D480CBD0BF05814580471
Subject: Årsredovisning Övikshem
Source Envelope:
Document Pages: 32
Certificate Pages: 9
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Johan Franzén
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
johan.franzen@kpmg.se
IP Address: 85.11.198.216

Record Tracking

Status: Original
2/21/2024 1:03:33 PM
Holder: Johan Franzén
johan.franzen@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Joseph Daibess
joseph.daibess@ornskoldsvik.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Joseph Daibess
0119EECB3620483...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 62.119.253.162

Timestamp

Sent: 2/22/2024 7:49:01 AM
Resent: 2/23/2024 10:54:02 AM
Resent: 3/4/2024 10:12:48 AM
Viewed: 3/5/2024 8:40:49 AM
Signed: 3/5/2024 8:47:14 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6ff59891-6151-52a8-a3fa-d4cf07e34470
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/5/2024 8:40:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/5/2024 8:40:49 AM
ID: 670f16d0-7656-48f8-9980-fcb233bed409

Lars Olsson
lars.olsson@afry.com
Project Manager
ÅF-Industry AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Lars Olsson
CCD506950134454...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.103.247.33

Sent: 2/22/2024 7:49:01 AM
Viewed: 2/22/2024 8:54:26 AM
Signed: 2/22/2024 8:55:46 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b13e2e13-fa1c-5052-afe3-2e272555c5be
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/22/2024 8:54:07 AM

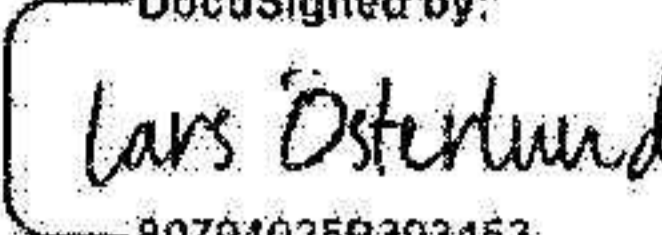
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 8:54:26 AM
ID: b873309e-cbd6-44dd-8880-13e1784f22ca

## Signer Events

Lars Österlund  
lars.osterlund@ovikshem.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
807940256393453

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.36.230.55

## Timestamp

Sent: 2/22/2024 7:49:02 AM  
Viewed: 2/22/2024 9:52:06 AM  
Signed: 2/22/2024 9:52:30 AM

## Authentication Details

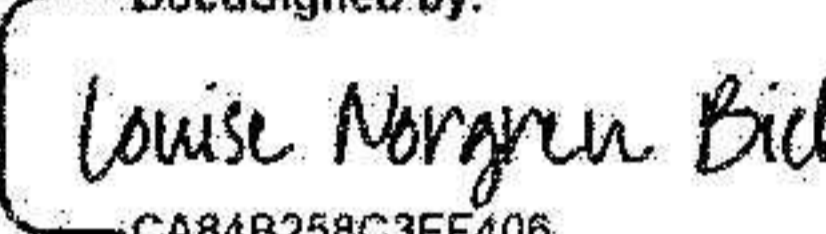
### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 205f8723-3b0f-5f48-9772-f22c315ad896  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 9:51:48 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 9:52:06 AM  
ID: 72f5cfb9-49d5-4c12-96c5-96b2cf84ddd4

Louise Norgren Bick  
louise.norgrenbick@ovikshem.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
CA84B258C3FF406

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.36.230.53

Sent: 2/22/2024 7:49:02 AM  
Viewed: 2/22/2024 7:59:35 AM  
Signed: 2/22/2024 8:02:03 AM

## Authentication Details

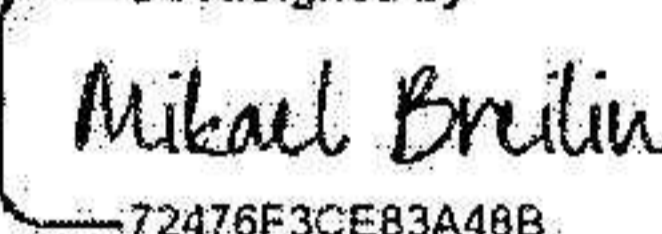
### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 45e1c691-1235-56fb-b11c-27bb9ced886f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 7:59:05 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 7:59:35 AM  
ID: a70af893-82f9-4b50-a4ca-f247984b44e3

Mikael Breilin  
mikael.breilin@ornskoldsvik.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
72476F3CE83A48B

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.36.230.56

Sent: 2/22/2024 7:49:03 AM  
Viewed: 2/22/2024 8:37:47 AM  
Signed: 2/22/2024 8:38:12 AM

## Authentication Details

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9f79332e-d9bc-5faf-a009-5c43fa6c8045  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 8:37:29 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

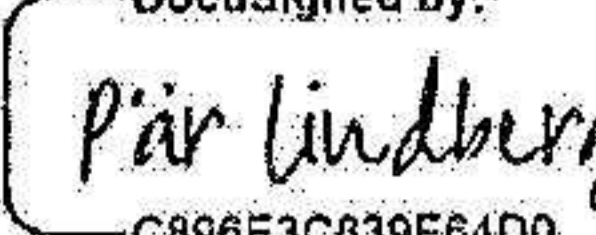
Accepted: 2/22/2024 8:37:47 AM  
ID: b96ec310-21c0-4de7-bd72-b911e3f41612

2024061923797

### Signer Events

Pär Lindberg  
par.lindberg@ornskoldsvik.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

### Signature

DocuSigned by:  
  
C896E3C639E64D0...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.36.230.53

### Timestamp

Sent: 2/22/2024 7:49:03 AM  
Viewed: 2/22/2024 9:28:29 AM  
Signed: 2/22/2024 9:28:49 AM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: efd1f6d5-8c9b-53a3-8b8d-02c7b140812b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 9:22:59 AM

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: efd1f6d5-8c9b-53a3-8b8d-02c7b140812b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 9:28:08 AM

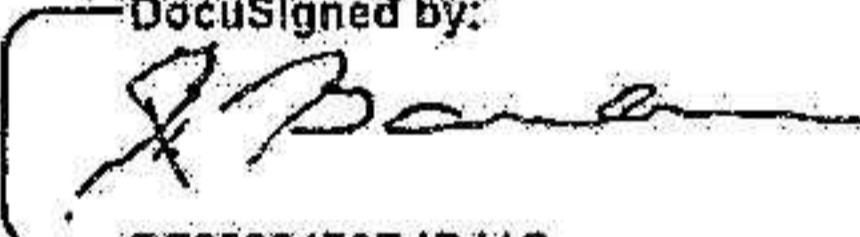
#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: efd1f6d5-8c9b-53a3-8b8d-02c7b140812b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 9:47:50 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 9:28:29 AM  
ID: c7cf4adf-4af5-4451-bb63-66ee8ebc7f5d

Ragnhild Backman  
rb@backmans.se  
Board member  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
DF9332470D1B44C...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 90.133.186.8

Sent: 2/22/2024 7:49:03 AM  
Viewed: 2/22/2024 2:06:50 PM  
Signed: 2/22/2024 2:11:20 PM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 41f769dd-7395-5d3c-99cf-04e9a454bf37  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 2:06:30 PM


### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 2:06:50 PM  
ID: 41ce858e-9f95-40da-b95d-da4a4cbae7e1

## Signer Events

Rasmus Andersson  
rasmus.andersson@ovikshem.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

## Signature

DocuSigned by:  
  
AB0218763D2B4C4

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 192.36.230.56

## Timestamp

Sent: 2/22/2024 7:49:04 AM  
Resent: 2/23/2024 10:54:03 AM  
Viewed: 2/28/2024 7:09:47 AM  
Signed: 2/28/2024 7:10:10 AM

## Authentication Details

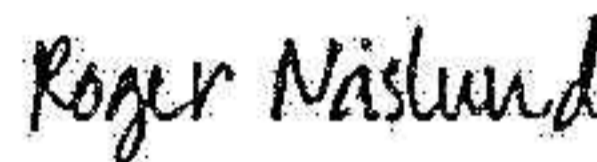
### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 43adef12-6e44-5720-9d6c-2bce6b665464  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/28/2024 7:09:21 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/28/2024 7:09:47 AM  
ID: f997c28e-da97-4bde-b1a5-2e827b9f7d55

Roger Näslund  
roger.naslund@ornskoldsvik.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
CB25B4D0BFE34F6

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 78.79.168.232

Sent: 2/22/2024 7:49:05 AM  
Viewed: 2/22/2024 10:01:56 PM  
Signed: 2/22/2024 10:13:34 PM

## Authentication Details


### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6344c36a-1ed8-59e5-b726-e2bcdaed1733  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 10:01:27 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 10:01:56 PM  
ID: 3125a88c-7ed4-4069-9891-91dc43f6a6be

Vanja Lindstedt  
vanja.lindstedt@ornskoldsvik.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
66A14F0B94464CA

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 213.89.53.10  
Signed using mobile

Sent: 2/22/2024 7:49:06 AM  
Viewed: 2/22/2024 10:43:50 AM  
Signed: 2/22/2024 10:48:25 AM

## Authentication Details

### Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f5229219-b15b-502c-a90d-36be478eaa39  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2/22/2024 10:43:10 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/22/2024 10:43:50 AM  
ID: 1ebac084-6995-4ebc-8fba-7eb0d019e4e5

2024061923798

**Signer Events**

Johan Franzén  
johan.franzen@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Johan Franzén*  
64DB4E65DE834F8

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 85.11.198.216

**Timestamp**

Sent: 3/5/2024 8:47:22 AM  
Viewed: 3/5/2024 4:20:23 PM  
Signed: 3/5/2024 4:20:43 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ae341501-3766-5ae0-b7bf-3c6c5f83d637  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/5/2024 4:20:05 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Lars Skoglund  
lars.skoglund@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Lars Skoglund*  
F2BE594B7DF141F

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 3/5/2024 8:47:21 AM  
Viewed: 3/5/2024 4:01:45 PM  
Signed: 3/5/2024 4:01:56 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ec09384a-4e4d-56a8-8bf1-54f4943e33ce  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/5/2024 4:01:32 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted  
Certified Delivered Security Checked  
Signing Complete Security Checked

2/22/2024 7:49:06 AM  
3/5/2024 4:01:45 PM  
3/5/2024 4:01:56 PM

**Envelope Summary Events**

Completed

**Status**

Security Checked

**Timestamps**

3/5/2024 4:20:43 PM

**Payment Events****Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**



2024080205921

# 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 misstag.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta ågerande i maskopi, förfälskning, 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 huruvida 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 för AB Övikshem för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Övikshem enligt god revisorsred 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.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den 5 mars 2024

KPMG AB

Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

Johan Franzén  
Auktoriserad revisor

2024080205925

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9FC96DE2A73347F985C8BA034BCDD481
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Övikshem 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 2
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Johan Franzén
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
johan.franzen@kpmg.se
IP Address: 85.11.198.216

Record Tracking

Status: Original
3/5/2024 2:23:08 PM
Holder: Johan Franzén
johan.franzen@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Johan Franzén
johan.franzen@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Johan Franzén
64DB4E65DE834F8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.11.198.216

Timestamp

Sent: 3/5/2024 2:36:49 PM
Viewed: 3/5/2024 4:19:18 PM
Signed: 3/5/2024 4:19:29 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 36e020b5-8da6-5bdc-9bfa-2e10bed4b839
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/5/2024 4:19:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Lars Skoglund
lars.skoglund@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Lars Skoglund
F2BE594B7DF141F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 3/5/2024 2:36:49 PM
Viewed: 3/5/2024 4:03:20 PM
Signed: 3/5/2024 4:03:25 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d37f9319-5d57-5539-a4bd-cc3628ba242a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/5/2024 4:03:11 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2024080205924

<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/5/2024 2:36:49 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/5/2024 4:03:20 PM
Signing Complete	Security Checked	3/5/2024 4:03:25 PM
Completed	Security Checked	3/5/2024 4:19:29 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>