

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

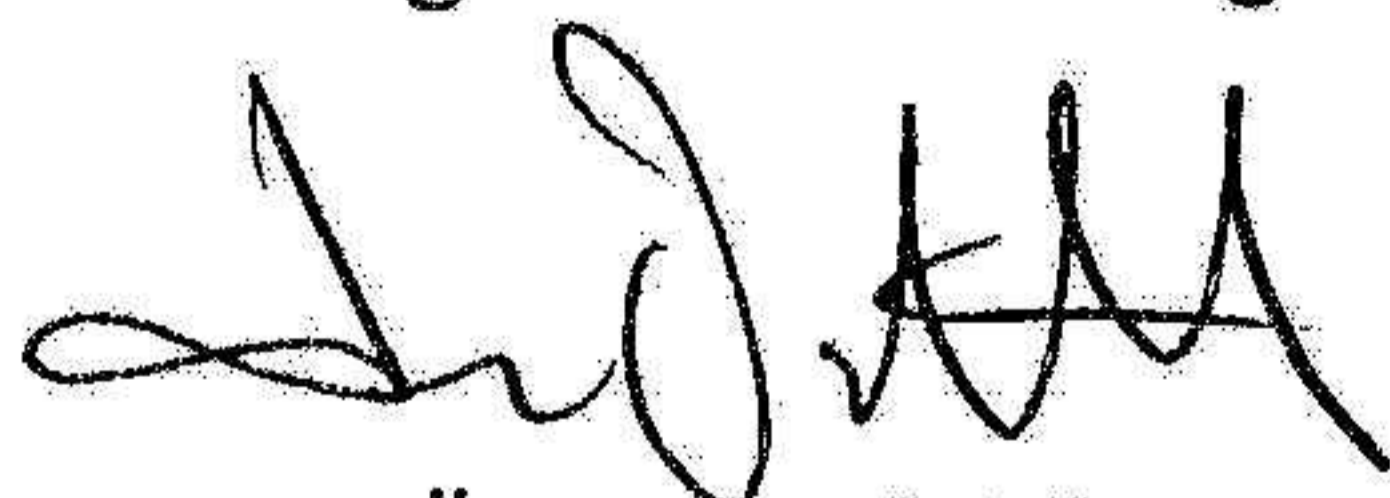
Styrelsen och verkställande direktören för AB Övikshem avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

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

h

Undertecknad verkställande direktör intygar, att en med denna avskrift likalydande handling framlades vid ordinarie årsstämma den 2023-04-03 varvid häri intagen resultaträkning och balansräkning fastställdes. Vinstdispositionen beslöts i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.



Lars Österlund, VD

Örnsköldsvik den 13/4-23

Fotokopians överensstämmer
med originalet betygas
En Naslund

h *MB*

Förvaltningsberättelse 2022

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

Inga väsentliga händelser.

Ändamålet med bolagets verksamhet

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

Bolagsstyrningsrapport

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

Ägardirektiv

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

Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, swot-analys, strategiska områden, mål, prioriterade aktiviteter och riskhantering.

Vision

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

Affärsidé

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

Kärnvärden

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

Övikshems tre kärnvärden är:

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.

11

10 MB

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 2022 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2022 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2022	Utfall 2022
<p><u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Minskad energiförbrukning med långsiktigt mål om 121,5 kWh/m² år 2030</p> <p>Klimatneutralitet 2030</p>	<p>Energiförbrukning per m² A-temp: högst 135</p> <p>EI-/Elhybridbilarnas andel av bilparken: minst 65 %</p> <p>Andel restavfall: högst 76 %</p> <p>Förbrukning fossilt bränsle personbilar, liter; högst 8 000</p>	<p>124</p> <p>54 %</p> <p>76 %</p> <p>3 200</p>
<p><u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden</p> <p>Attraktiva boendemiljöer</p> <p>Engagerade medarbetare</p> <p>Kommunikativa ledare</p>	<p>Antal praktikplatser och lärlingsplatser kopplade till utbildning: minst 5</p> <p>Antal summerworkers: minst 15</p> <p>Andel lägenheter med renoverade badrum i fastigheter med byggår tom 1979: minst 86 %</p> <p>Andel lägenheter med moderniserade kök i fastigheter med byggår tom 1979: minst 18 %</p> <p>Kundnöjdhet utemiljö (rabatter, buskar, träd, gemensamhetsytor): minst 44 %</p> <p>Medarbetarindex (mäts vartannat år): ingen mätning 2022</p> <p>Ledarskapsindex: minst 80</p>	<p>5</p> <p>15</p> <p>86 %</p> <p>18 %</p> <p>48 %</p> <p>- (ingen mätning)</p> <p>81</p>
<p><u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål</p> <p>Ökad kundnöjdhet</p> <p>Tillskapa attraktiva nya bostäder</p>	<p>Direktavkastning på marknadsvärde: minst 5 % över tid</p> <p>Soliditet: minst 20 % över tid</p> <p>Nöjda kunder: minst 63 %</p> <p>Antal färdigställda bostäder: minst 13</p> <p>Antal bostäder (inkl trygghetsbostäder) under utveckling: minst 400</p> <p>Antal trygghetsbostäder under utveckling: minst 100</p>	<p>4,5 %</p> <p>24,3 %</p> <p>64 %</p> <p>14</p> <p>594</p> <p>245</p>

h

MRB

2023042107996

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.

Styrelsen har under året bestått av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Roger Näslund, Ragnhild Backman, Maria Sundberg, Vanja Lindstedt, Pär Lindberg, Kim Grewell och Louise Norgren Bick.

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

Styrelsen höll under året åtta sammanträden.

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

Organisationstillhörighet

Företaget är anslutet till Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttä 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 64 procent (62). Bolaget har gett kundnöjdheten ett ökat fokus 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.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan har under året varit något lägre än under föregående år med en vakansgrad för lägenheter på 0,6 procent i början av året och 1,5 vid årsskiftet. Uthyrningsgraden beräknas som antalet vakanta lägenheter, det vill säga lägenheter som saknar gällande avtal (inklusive studentrum), i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2022 hade Övikshem en omflyttning på 19,5 procent (18,1) av bostäderna (exklusive

K

18 MB

studentboenden och KomBo-lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 4,5 procent (4,3) och extern avflyttning med 15,0 procent (13,8).

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 2022 har vissa felaktigheter kring lägenheternas egenskaper upptäckts, vilket gör att ytterligare inventeringsåtgärder behöver genomföras innan modellen kan införas.

Hyresutveckling

Hyrorna höjdes med 1,95 procent den 1 januari 2022, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén. Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag inom Sveriges Allmännytta i riket blev 1,74 procent.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Bolaget avyttrade under året 59 bostadsmoduler som varit uppförda som studentlägenheter.

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 322 lägenheter. Av dessa var 37 studentbostäder och 45 KomBo-lägenheter.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2022	2021
Bostadslägenheter, antal	3 322	3 374
varav studentbostäder, antal	37	75
varav KomBo-lägenheter, antal	45	70
Bostadslägenheter, yta	211 738	212 444
varav studentbostäder, yta	1 017	1 945
varav KomBo-lägenheter, yta	562	1 088
Lokaler, antal	119	113
Lokaler, yta	11 849	11 135
Förråd, antal	505	506
Garage, antal	524	524
Bilplatser, antal	2 183	2 168

Investeringar

Under året investerade bolaget totalt 134,6 Mkr (116,4) i förvaltningsfastigheter och 5,1 Mkr (0,7) i inventarier.

K

 MB

Investeringar i stambyten och renovering av badrum och kök genomfördes för totalt 63,6 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är fönsterbyten för 12,1 Mkr, takbyten för 8,2 Mkr och åtgärder i utemiljöer för 7,8 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 2022 genomfört diverse energiprojekt som fläktbyten, utbyte av ventilationsaggregat till nya effektivare, utbyte av utebelysning, samt installation av motorvärmastyrning på ett flertal adresser.

Utbyte av kulvertar, som förväntas ge energibesparingar, har slutförts på Skolvägen i Bjästa samt i Gullänget på Fågelsångsvägen/Ekvägen.

FTX-installation på Valhallavägen 38 inleddes 2020 och slutfördes under 2022.

Under 2022 har luft/luft-värmepumpar installerats och individuell mätning av hushållsström införts på 21 lägenheter i Bredbyn och Bjästa.

Övikshem har ett samarbete med kommunens fordonsenhet för leasing och löpande uppföljning av personbilar. Under 2022 har utbyten av äldre bilar mot moderna el-hybrider och el-bilar försvårats på grund av långa leveranstider och andelen el-/elhybrider i bilparken var vid årets slut 54 procent (54).

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

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2022 till 108,8 kWh/m² A-temp (110,0) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad energianvändning syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder, oberoende av den aktuella utomhustemperaturen. A-temp är golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader. SMHI har uppdaterat normalårsperioden för normalårskorrigerad energianvändning, vilket påverkar den normalårskorrigerade förbrukningen nedåt. Jämförelseåret har justerats så att siffrorna är jämförbara.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 15,2 kWh/m² A-temp (16,3). Vattenförbrukningen var 1 264 l/m² BOA, LOA (1 344). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea. Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

MA

MA MB

Medarbetare

Antal anställda

Medelantalet anställda inom AB Övikshem uppgick under året till 59,0 (56,0) personer, med en personalomsättning på 7,1 procent (5,4).

Sjukfrånvaro

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

Långtidssjukfrånvaron ingår i den totala sjukfrånvaron och ökade under året till 2,0 procent (1,6).

Kompetensutveckling

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. Under 2022 har bolaget genomfört en träff med Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, där kompetensförsörjning för fastighetsbranschen inom områdena energi och klimat stod på agendan.

Ekonomi

Hysesintäkter och resultat

Hyrorna höjdes med 1,95 procent den 1 januari 2022, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén.

2022 års resultat före skatt uppgår 20,0 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 32,7 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 2022 till 998,7 Mkr (922,2), vilket innebär en ökning med 76,5 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2022 en medelränta på 1,90 procent (1,37).

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.

//

 MB

2023042108001

Kommunkoncernens externa skulder	2022-12-31	2021-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	2,2 år	2,3 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,1 år	3,3 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	35 %	36 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	41 %	37 %

Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2022 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2022 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Mkr	259,7	252,5	248,0	241,4	238,6
Rörelseresultat, Mkr	34,4	45,8	42,1	40,8	43,0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	20,0	32,7	28,6	28,1	28,3
Balansomslutning, Mkr	1 484,5	1 395,4	1 314,5	1 276,7	1 174,9
Avkastning på eget kapital, %	5,7	10,0	9,4	9,8	10,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,4	3,4	3,3	3,4	3,7
Driftnetto, Mkr	98,4	93,7	97,5	91,8	90,1
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,5	4,4	4,8	4,7	4,7
Eget kapital, Mkr	360,1	347,1	309,4	301,2	274,5
Soliditet, %	24,3	24,9	23,5	23,6	23,4
Vakansgrad bostäder, %	1,5	0,6	1,0	1,4	1,1
Medelantalet anställda	59,0	56,0	56,0	54,0	54,8
Fördelning män, %	63	65	70	72	72
Fördelning kvinnor, %	37	35	30	28	28
Antalet tjänster på balansdagen	53,50	52,75	52,75	52,25	51,25

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.

R

[Handwritten signatures]

En utblick 2023-2024

Det koncerngemensamma utvecklingsprogrammet för kraftig befolkningstillväxt i Örnsköldsvik, med målet att skapa ett samhälle för 5 000 fler medborgare till år 2030 har, tillsammans med de utmaningar som bolaget ser, legat till grund för de mål som definierats framåt.

Örnsköldsviks kommunkoncern har som målsättning att vara klimatneutral och energieffektiv år 2030. För att nå dessa mål har en klimatstrategi antagits där syftet är att tala om hur verksamheterna i koncernen ska agera med mätbara mål och åtgärder.

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

n

MP

2023042108002

2023042108003

Mål per målområde	Målvärde/Mått 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
<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 (mäts vartannat år): minst 75 Rekommendationsvilja (eNPS): minst 10
<u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u> Hållbar ekonomisk utveckling Nöjda kunder	Direktavkastning på marknadsvärde (minst 5 % över tid): 4,6 % Soliditet (minst 20 % över tid): 21,8 % Nöjda kunder, andel: minst 66 %

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	251 851	38 220
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		38 220	-38 220
Utdelning		-660	
Årets resultat			13 692
Belopp vid årets utgång	57 000	289 411	13 692

m

So WTB

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 303 102 550 kr.

Balanserade vinstmedel	289 410 969	kr
Årets resultat	13 691 581	kr
	<hr/>	
	303 102 550	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 1 400 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 301 702 550 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 24,26 procent till 24,19 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).

h

h MB

2023042108004

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3, 4	255 546	248 581
Övriga intäkter från hyresgäster		4 137	3 886
Summa nettoomsättning		259 683	252 467
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-156 214	-154 440
Underhållskostnader	5	-402	-40
Fastighetsskatt/avgift		-4 683	-4 291
Summa fastighetskostnader		-161 299	-158 771
Driftnetto		98 384	93 696
Övriga förvaltningsintäkter	8	2 567	2 468
Övriga förvaltningskostnader		-2 111	-1 944
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-50 442	-35 686
Bruttoresultat		48 398	58 534
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		-2	0
Övriga kostnader	5, 7, 10	-14 685	-14 238
Summa kostnader administration och försäljning		-14 688	-14 238
Övriga rörelseintäkter	11	932	1 569
Övriga rörelsekostnader	12	-256	-53
Rörelseresultat	13	34 386	45 811
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	50
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	744	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-15 151	-13 443
Summa resultat från finansiella poster		-14 407	-13 142
Resultat efter finansiella poster		19 979	32 669
Resultat före skatt		19 979	32 669
Skatt på årets resultat	16	-6 287	5 551
Årets resultat		13 692	38 220

K

10 MB

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

2, 35

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	17	1 318 651	1 239 312
Inventarier, verktyg och installationer	18	7 383	3 187
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	149 756	147 714
		1 475 791	1 390 212

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 990	1 851
Uppskjuten skattefordran		0	26
Andra långfristiga fordringar	21	66	65
		2 055	1 942
Summa anläggningstillgångar		1 477 846	1 392 155

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		10	37
---------------------------	--	----	----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 406	985
Fordringar hos koncernföretag		41	3
Aktuella skattefordringar		167	261
Övriga fordringar		947	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 048	1 893
		6 609	3 227

Kassa och bank

		15	27
Summa omsättningstillgångar		6 633	3 292

SUMMA TILLGÅNGAR

1 484 479 **1 395 446**

/h

2023042108006

MB

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2, 23,
24, 35

Eget kapital

25, 26

Bundet eget kapital

Aktiekapital

57 000

57 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

289 411

251 851

Årets resultat

13 692

38 220

303 103

290 071

Summa eget kapital

360 103

347 071

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

27

9 246

9 881

Uppskjuten skatteskuld

28

52 555

46 294

Summa avsättningar

61 801

56 176

Långfristiga skulder

29

Skulder till Örnsköldsviks kommun

998 749

922 205

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

19 046

25 288

Skulder till Örnsköldsviks kommun

30

576

230

Skulder till koncernföretag

11 264

10 749

Övriga skulder

1 103

1 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31

31 837

32 073

Summa kortfristiga skulder

63 827

69 994

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 484 479

1 395 446

h

10 1170

2023042108007

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	34 386	45 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32 49 821	35 733
Erhållen ränta	744	251
Erlagd ränta	-14 908	-13 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	70 043	68 509

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager	28	115
Förändring av kundfordringar	-421	-430
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-2 960	504
Förändring av leverantörsskulder	-6 242	14 053
Förändring av övriga kortfristiga skulder	75	4 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 522	86 755

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-139 749	-117 051
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 471	117
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	-139	226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-136 417	-116 708

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnsköldsviks kommun	76 544	30 490
Utbetald utdelning	-660	-530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75 884	29 960

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	27	21
Likvida medel vid årets slut	33 16	27

34

h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper m.m.

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

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

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

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

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

Lånekostnader

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

h

h

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Förvaltningsfastigheter	
Stomme och grundläggning	100-125 år
Tak	45 år
Fasader	45 år
Fönster	45 år
Badrum	45 år
Kök/Snickeri	45 år
Komplementbyggnader	45 år
Låssystem	20 år
Ventilationssystem	50 år
Värmeinstallation	50 år
El installation	50 år
Tekniska installationer	27 år
Ventilationsaggregat, fläktar	27 år
Värmepannor, värmepumpar	27 år
Styr och övervakningssystem	20 år
Hissmaskineri och korg	20 år
Restpost	50-65 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Tillkommande utgifter som utgör utbyte av identifierade komponenter, eller delar därav, aktiveras och ett eventuellt kvarvarande redovisat värde på komponenten 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 2022-12-31 av oberoende värderingsman, auktoriserad av Samhällsbyggarna.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering genom en kassaflödesanalys i programmet Datscha. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska media-kostnader använts och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp och varierar mellan 2,9 % och 8,25 % 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, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar, fastighetstyp och geografiskt läge. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

M

MP

KB

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett. På en av fastigheterna har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med 3,0 Mkr. Ytterligare nedskrivning har gjorts kopplat till två av de pågående projekten genom en minskning av pågående nyanläggning med totalt 10,0 Mkr. Inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna i övrigt.

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. 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

m

10 MB

förmånsbestämda pensionsplaner.

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

Koncernförhållanden

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

Not 2 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 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 kassaflöden 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 998,7 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 922,2 Mkr, vilket innebär att lånen under året har ökat med 76,5 Mkr. Ränta har under året betalats med 14,9 Mkr. Vid årets utgång var räntesatsen 1,90 procent (1,37). 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 hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt.

h

10 MB

Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	241 511	236 579
Lokaler, hyra	11 722	10 502
Övriga objekt	10 438	10 749
Objekt under reparation	-1 790	-1 845
Evakueringsbostäder	-1 589	-2 481
Bostäder, outhyrda	-2 473	-2 150
Lokaler, outhyrda	-355	-403
Övriga objekt, outhyrda	-1 412	-1 688
Rabatter och plomberingar	-506	-681
	255 546	248 581

Not 4 Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
Kommersiella lokaler, löptid			
2023	55	850	1
2024	6	2 944	3
2025	9	8 200	7
2026	4	347	0
Övriga	10	40 059	35
	84	52 400	46
Bostäder	3 225	58 454	52
Garage, p-platser och övrigt	2 748	2 014	2
	5 973	60 468	54

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2022-12-31 uppgick kontrakten till 6057 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 2022-12-01 till 2032-11-30. Kontraktsvärde uppnår 4 528 Tkr per år.

k

HO MB

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	22	19
Män	37	37
	59	56
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 699	1 674
Övriga anställda	22 738	22 459
	24 437	24 133
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	436	396
Pensionskostnader för övriga anställda	1 586	2 619
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 127	8 097
	10 150	11 112
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 587	35 245
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 6 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	19 767	24 017
Reparationer	48 904	42 361
Fastighetsel	7 698	6 976
Vatten	18 406	17 270
Sophämtning	5 331	5 748
Uppvärmning	27 763	28 060
Fastighetsförsäkringar	25	1 085
Avskrivna hyres- och kundfordringar	344	508
Fastighetsanknuten administration	20 687	21 125
Medel till hyresgästorganisation	1 585	1 439
Markavgifter	15	14
Övriga driftkostnader	5 690	5 837
	156 214	154 440

K

MB

2023042108014

Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 672 Tkr.

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

	2022	2021
Inom ett år	6 936	1 167
Senare än ett år men inom fem år	24 787	2 768
Senare än fem år	27 601	
	59 323	3 936

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Försäljning av värme	72	589
Försäljning fastighetsskötsel	72	60
Försäljning administration	385	409
Intäkter gemensam lokal Sjögatan 4	507	0
Övrigt	1 530	1 409
	2 567	2 468

Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2022	2021
Avskrivning byggnader och markanläggningar	36 532	34 737
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	13 000	0
Avskrivning inventarier	910	949
	50 442	35 686

Not 10 Arvode till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdrag	102	95
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	112	83
Skatterådgivning	9	28
	223	206

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försålda inventarier, vinst	15	117
Erhållna skadestånd	265	257
Utbetalning från Fora	199	960
Övrigt	452	236
	932	1 569

m

MB

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	27	0
Utrangering byggnad	212	53
Övrigt	16	
	256	53

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	45,05 %	45,15 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,45 %	0,25 %

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	744	251
	744	251

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	14 936	13 303
Borgensprovision	49	48
Räntedel årets pensionskostnad	243	157
Övriga räntekostnader	5	4
Aktiverade låneutgifter	-83	-69
	15 151	13 443

k

Handwritten signature and initials

Not 16 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 287	5 551
Summa redovisad skatt	-6 287	5 551

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 979		32 669
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	20,60	-4 116	20,60	-6 730
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-7 526		-7 156
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		5 392		5 344
Investeringar som kostnadsförs skattemässigt		23 275		22 190
Utökat underskottsavdrag		-11 211		-10 893
Ej avdragsgilla kostnader inkl ränta och nedskrivningar		-5 777		-2 744
Temporära skillnader materiella anläggningstillgångar		-6 287		5 551
Övrigt		-38		-11
Redovisad effektiv skatt	31,47	-6 287	-16,99	5 551

h

MB

2023042109017

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 745 781	1 699 778
Inköp	46 468	15 967
Försäljningar/utrangeringar	-24 883	-4 201
Omklassificeringar	76 098	34 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 465	1 745 781
Ingående avskrivningar	-480 274	-450 495
Försäljningar/utrangeringar	17 887	4 148
Årets avskrivningar	-35 722	-33 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-498 109	-480 274
Ingående uppskrivningar	28 100	28 910
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810	-810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 290	28 100
Ingående nedskrivningar	-54 295	-54 295
Försäljningar/utrangeringar	3 300	
Årets nedskrivningar	-3 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-53 995	-54 295
Utgående redovisat värde	1 318 651	1 239 312
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 318 650	1 239 312
Marknadsvärde	2 219 900	2 153 700
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 247 568	1 168 629
Bokfört värde mark	71 083	70 683
	1 318 651	1 239 312

Marknadsvärderingen per 2022-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

Bolaget har aktiverat ränta med 83 Tkr.

m

MB

2023042108019

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 005	12 635
Inköp	5 140	669
Försäljningar/utrangeringar	-101	-299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 044	13 005
Ingående avskrivningar	-9 818	-9 168
Försäljningar/utrangeringar	101	299
Årets avskrivningar	-943	-949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 660	-9 818
Utgående redovisat värde	7 383	3 187

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	147 714	81 611
Under året nedlagda kostnader	88 141	100 415
Utrangeringar		-74
Omklassificeringar	-76 098	-34 238
Nedskrivningar	-10 000	
Utgående nedlagda kostnader	149 756	147 714
Utgående redovisat värde	149 756	147 714

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 851	2 023
Tillkommande värdepapper	352	117
Omklassificeringar	-213	-289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 990	1 851
Utgående redovisat värde	1 990	1 851

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65	69
Tillkommande fordringar	0	
Avgående fordringar, rep.fonder		-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66	65
Utgående redovisat värde	66	65

m

MP

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	37	46
Husbyggnadsvaror, HBV	460	289
Nyfosa handformaren 2	1 736	
Riksbyggen	19	20
Provins insurance AB		75
Fordringar försäkringsersättningar	238	
TELE 2 Sverige AB	820	800
Söderberg & Partners AB	75	
Övriga poster	663	663
	4 048	1 893

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantibelopp	439	442
	439	442

Not 25 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 303 103 Tkr.

Balanserade vinstmedel	289 411 Tkr
Årets resultat	13 692 Tkr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 1 400 Tkr lämnas i utdelning till ägaren och att 301 703 Tkr balanseras i ny räkning.

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	570 000	100
	570 000	100

K

Handwritten signature

Not 27 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	9 881	9 688
Pensionsförändring	16	855
Pensionsutbetalning	-652	-662
	9 246	9 881

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

Not 28 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	123 279	103 827
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-311	-506
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-70 413	-57 026
	52 555	46 294

Årets förändring 6 261 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 54 421 Tkr sedan föregående år och uppgår till 317 255 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 2022 till 1 100 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 998,7 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkontolimit		
Intern låneram	1 100 000	1 100 000
Rörelsekredit	40 000	40 000
Totalt	1 140 000	1 140 000

1/4

MB

Not 30 Kortfristiga skulder till Örnsköldsviks kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	488	0
Fakturaskulder	90	630
Övriga kortfristiga skulder	624	188
Kundfordringar	-586	-568
Övriga fordringar	-40	-20
	576	230

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	4 747	4 611
Upplupna hyror och avgifter	18 430	17 928
Övriga poster	8 660	9 535
	31 837	32 073

Not 32 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Vinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-15	-117
Räntedel i pensionskostnaden	-243	-157
Förändring pensionsskuld	-635	193
Avskrivningar	37 475	35 686
Utrangering och nedskrivning	13 212	128
Förlust avyttr. bygg/mark	27	0
	49 821	35 733

Not 33 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	12
Banktillgodohavanden	15	15
	15	27

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.

Not 35 Händelser efter balansdagen

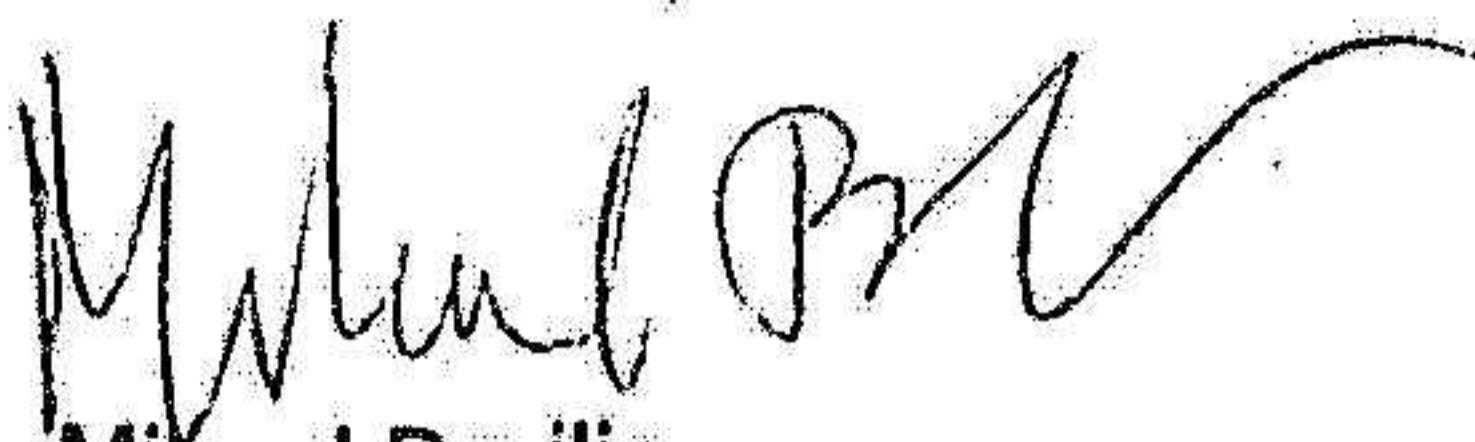
Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

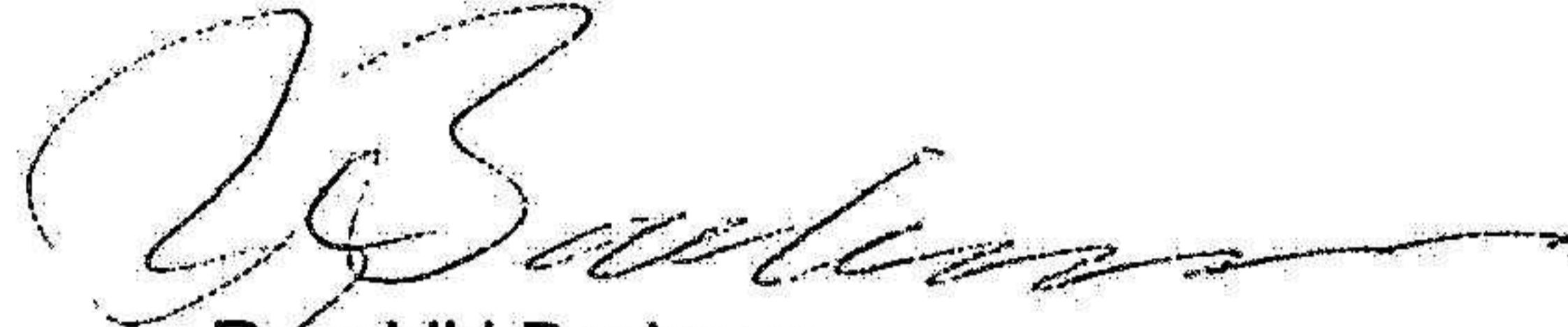
A

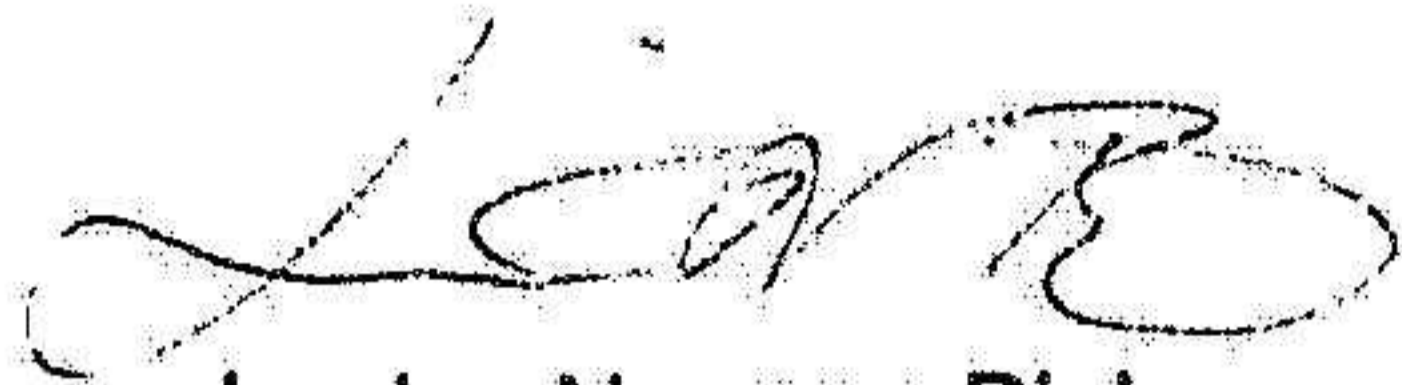
10 MB

2023042108023

Örnsköldsvik 2023-02-22

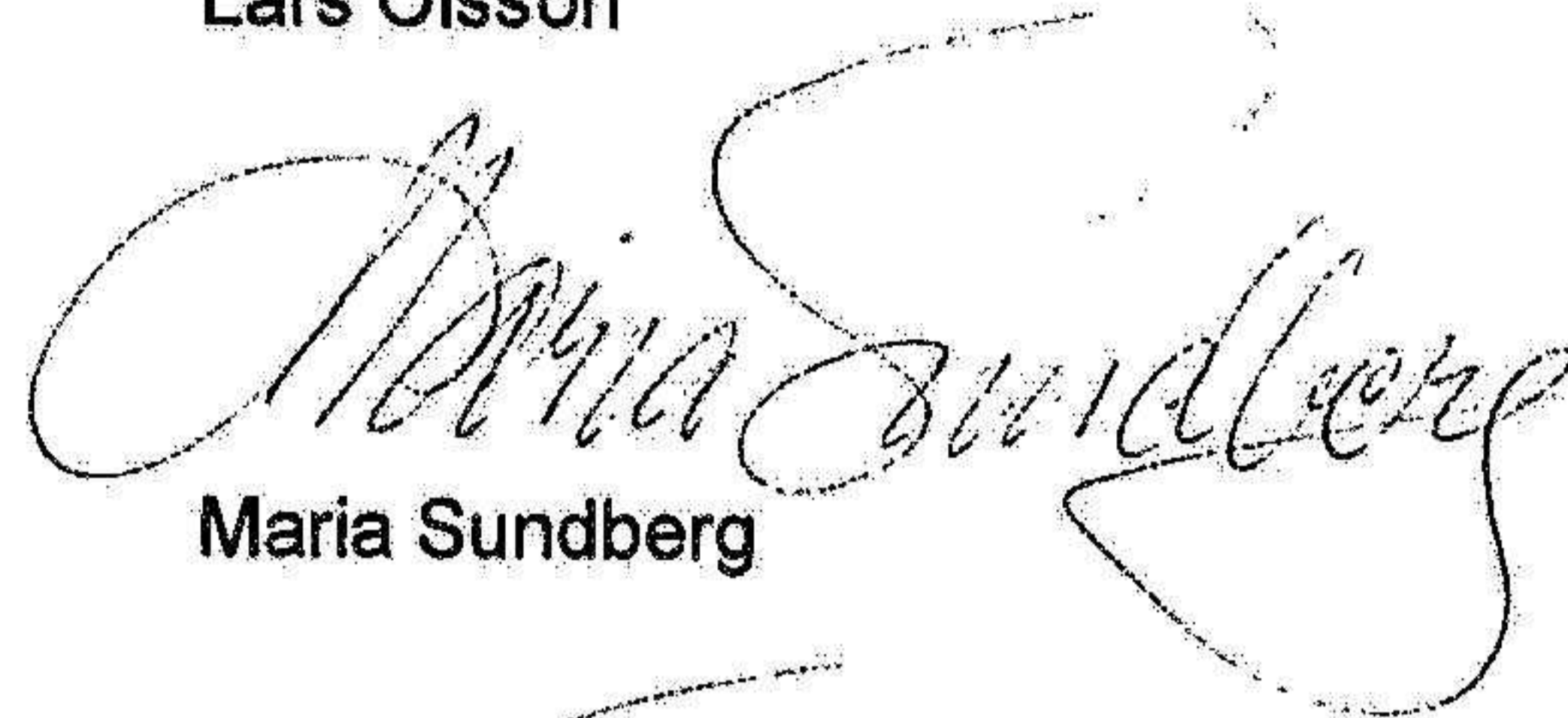

Mikael Breillin
Ordförande


Ragnhild Backman


Louise Norgren Bick

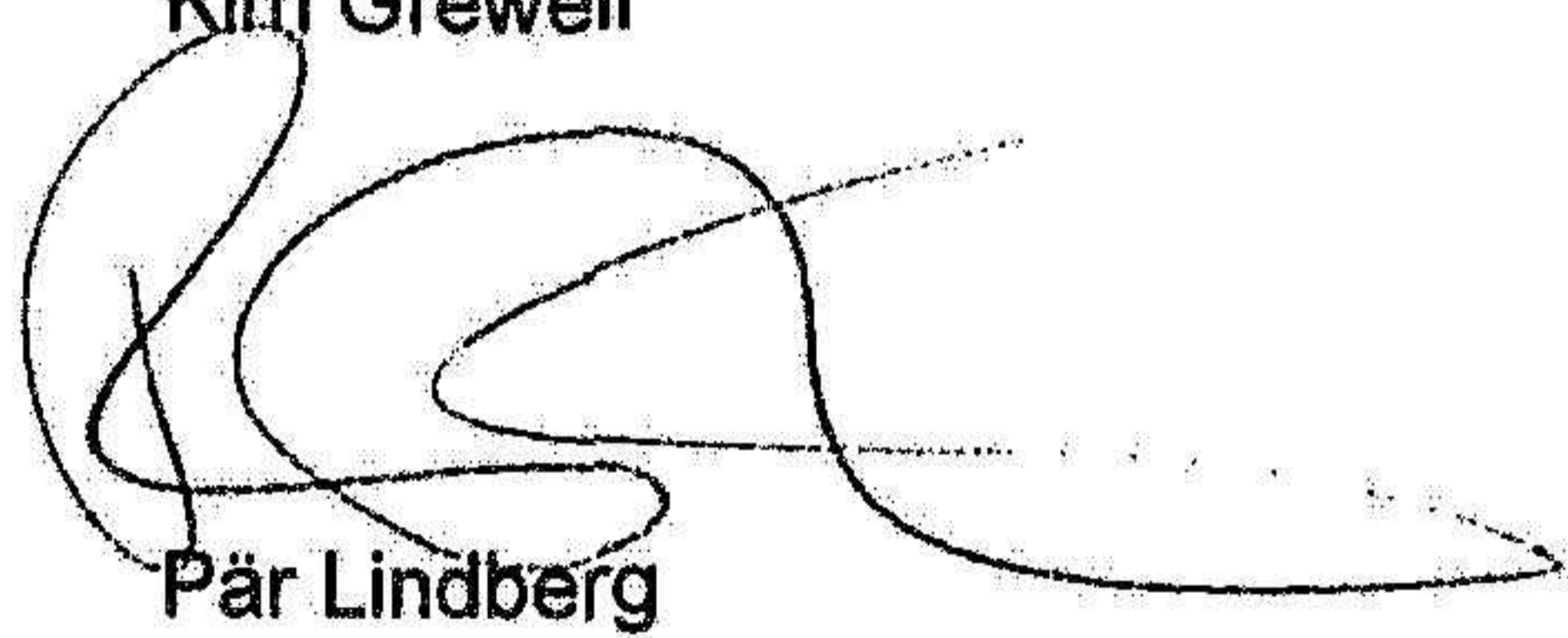

Lars Olsson


Roger Näslund


Maria Sundberg


Kim Grewell

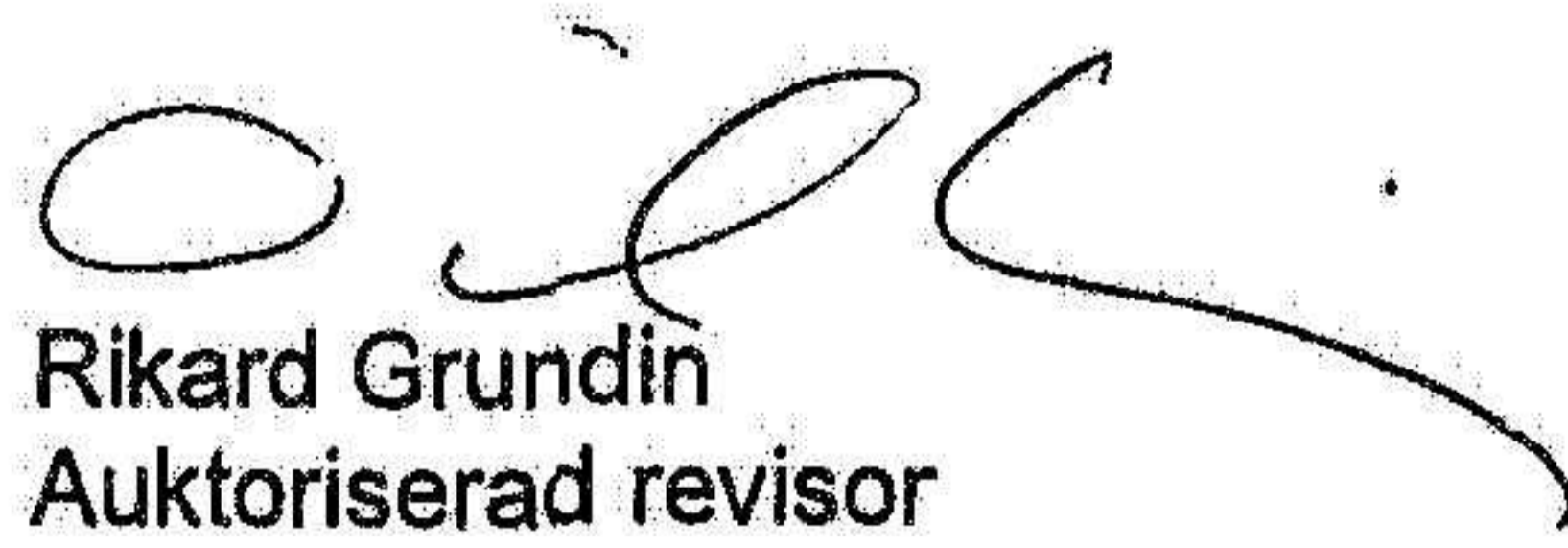

Vanja Lindstedt


Pär Lindberg

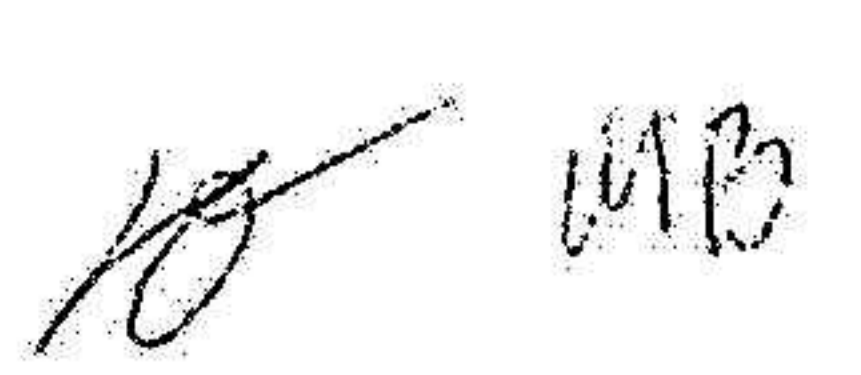

Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 Mars 2023

Ernst & Young AB


Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisörernas överensstämmelse
med originalet intygas:



Building a better
working world

2023042108024

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 räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 att 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 revisionsred 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. Risker 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 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.

Fotokopians överensstämning
med originalet intygas:
Ann Naslund

A



Building a better
working world

2023042108025

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 räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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 revisionsssed 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8 mars 2023

Ernst & Young AB

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Fotokopiering överensstämmer
med originalet inryggs
Eva Nashund