



ÅRSREDOVISNING 2016

Ett ännu bättre boende!

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Väsentliga händelser i verksamheten

Lars Österlund tillträdde som ny vd för bolaget den 1 augusti 2016.

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, kapitalförvaltning och personalpolitik.

Affärsplan

Övikshems styrelse antar årligen en affärsplan som innehåller vision, affärsidé, kärnvärden, mål, prioriterade aktiviteter, swot-analys och plan för internkontroll-aktiviteter.

Vision

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

i en lönsam affärsverksamhet med utvecklande arbeten för medarbetarna och positiva möjligheter för andra intressenters verksamhet i bolagets bostadsområden.

Affärsidé

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

Kärnvärden

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

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

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

Engagemang

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

Nytänkande

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

Mål

Företagets mål för 2016 definierades inom ramen för perspektiven *Kund*, *Medarbetare*, *Fastighet* och *Ägare*. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2016 redovisas nedan.

Perspektiv	Målområde	Mål 2016	Utfall 2016
Kund	NKI (Nöjd Kund Index)	68	70
Medarbetare	HME (Hållbart MedarbetarEngagemang)	> 4,1	4,19
	Frisktal	65 %	55 %
Fastighet	Driftnetto	83 Mkr	88,6 Mkr
	Energibesparing	1 430 000 kWh +/- 5 %	Ingen besparing
Ägare	Direktavkastning på marknadsvärde	4,6 %	4,9 %
	Soliditet	19 %	19,8 %
	Bostadsgaranti studenter	Bostad inom en månad.	Bostad inom en månad.

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

Processer

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

Styrelse och ledning

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

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

Vid årets början bestod styrelsen av: Mikael Breilin (ordf), Lars Olsson (v ordf), Anna Edblad, Mattias Rosdahl, Maria Sundberg, Torbjörn Vestman, Roland Thelin och Cecilia Genlund.

Från och med den 8 april tillträdde Pär Lindberg som ledamot i styrelsen.

Mattias Rosdahl avgick som ledamot den 23 november och Camilla Svensson tillträdde då som ny ledamot i styrelsen.

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

Styrelsen höll under året tio sammanträden.

Under perioden januari-juli var Hans Selling tillförordnad vd för bolaget. Den 1 augusti tillträdde Lars Österlund som ny vd för Övikshem.

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

Organisationstillhörighet

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



Kund och marknad

Kundundersökning

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolagets NKI (Nöjd Kund Index) var 70 vid den mätning som genomfördes under 2016, vilket innebär en ökning med tre enheter sedan den senaste mätningen som genomfördes 2014.

Efterfrågan och uthyrning

Efterfrågan var under året fortsatt hög och uthyrningsgraden för lägenheter steg under 2016 från 99,1 procent till 99,2 procent vid årsskiftet. Uthyrningsgraden beräknas som antalet uthyrda lägenheter, det vill säga lägenheter som har ett gällande avtal (inklusive studentrum) i förhållande till totalt antal lägenheter.

Under 2016 hade Övikshem en omflyttning på 19,6 procent (19,8) av bostäderna (exklusive studentrum). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 4,0 procent (3,8) och extern avflyttning med 15,6 procent (16,0).

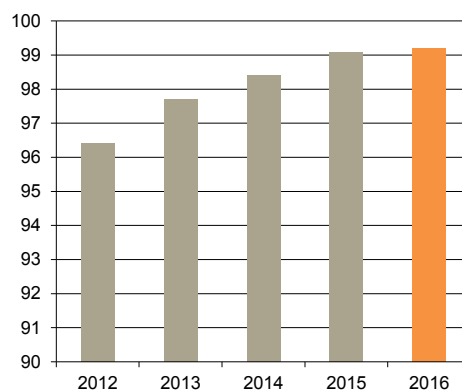
Rättvisa hyror

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

Hyresutveckling

Hyran höjdes med 0,82 procent den första januari (studentbostäder 1 juli). Den genomsnittliga höjningen för samtliga SABO-företag i riket blev 0,64 procent (vägt medeltal).

Uthyrningsgrad, %



Modernt och tryggt boende för aktiva seniorer

Trygghetsboendet Linden är skapat för dig som prioriterar trygghet, social samvaro och ett centralt läge. Bibliotek, gästlägenhet och en stor gemensam tvättstuga finns lättillgängligt i entréplan. Här hittar du också det vackra inglasade torget och det gemensamma allrummet. I Linden är det lätt att umgås med grannar, i vardagen liksom vid möten och fester.

Fastigheter

Försäljning av fastigheter

Under 2016 såldes en fastighet i Bredbyn (endast mark).

Bostadsbestånd

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 3 338 lägenheter. Av dessa var 200 studentbostäder.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2016	2015
Bostadslägenheter, antal	3 338	3 337
varav studentbostäder, antal	200	199
Bostadslägenheter, yta	207 590	207 573
varav studentbostäder, yta	4 021	3 998
Lokaler, antal	120	120
Lokaler, yta	11 549	11 694
Förråd, antal	516	517
Garage, antal	515	514
Bilplatser, antal	2 123	2 086

Investeringar

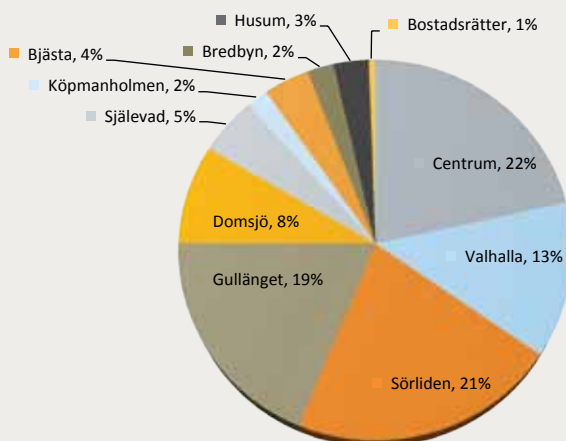
Under året investerade bolaget totalt 126,5 Mkr (95,8) i förvaltningsfastigheter och 1,1 Mkr (1,1) i inventarier.

Fastigheternas åldersstruktur har lett till att behovet av underhåll och modernisering ökat. Investeringar i stambyten och renovering av tätskikt i badrum genomfördes för totalt 22,9 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är byte av yttertak för 5,0 Mkr samt köksbyten för 7,0 Mkr. Konverteringen av Linden till trygghetsboende har medfört investeringar med 28,1 Mkr under 2016.

Projekt Matrosen med nyproduktion av 29 lägenheter i hamnområdet har också pågått under året och står för 38,1 Mkr av de totala investeringarna under 2016.



Andel lägenheter per område



Energi och miljö

Övikshem arbetar kontinuerligt med att optimera kostnader för energi och förbrukning i fastighetsbeståndet. Bolaget är anslutet till Skåneinitiativet med syfte att minska energiförbrukningen med 20 procent i beståndet under perioden 2007-2016. Vid utgången av 2016 var Övikshems besparing 19 procent.

Miljö- och energibesparande åtgärder

EPC-projektet (Energy Performance Contracting) gick den 1 april 2016 in i det sista garantiåret. Leverantören, Schneider Electric, garanterar att åtgärderna som genomförs inom ramen för projektet ger en viss årlig besparing. Under 2016 har Schneider Electric fortsatt med energioptimering av fastighetsbeståndet i samarbete med Övikshems drifttekniker. Sedan projektets start och fram till och med år 2016 har Övikshem sparat 6 382 000 kWh. Projektet avslutas den 31 mars 2017.

Bolaget har under 2016 genomfört fönsterbyte samt tilläggsisolering på Vikingahöjden, värmepumpsbyte på ett höghus på Sörbyvägen samt fortsatt att byta ut trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning. Sedan hösten 2015 installeras individuell varmvattenmätning i samtliga lägenheter i samband med stambyten. Under 2016 har sådan installation påbörjats på kvarteret Sälgen inom Valhallaområdet.

Under år 2014 inleddes ett projekt kring matavfallssortering. Matavfallssortering har införts i Köpmanholmen, Bjästa, Bredbyn samt delar av Husum och delar av de centralt belägna fastigheterna i beståndet. Projektet fortsätter under 2017 och beräknas vara slutfört 2019.

Förbrukning

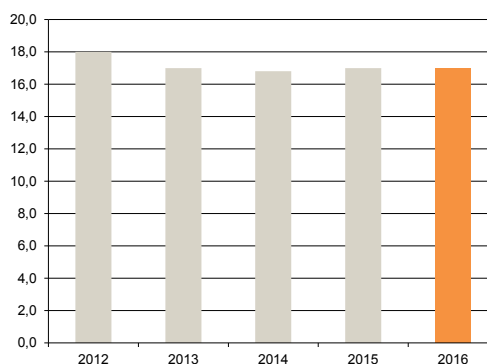
Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2016 till 123,0 kWh/m² A-temp (121,0) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad av energianvändning syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder, oberoende av den aktuella utomhustemperaturen. A-temp är golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 17,0 kWh/m² A-temp, (17,0). Vattenförbrukningen var 1 311 l/m² BOA, LOA (1 315 l/m²). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

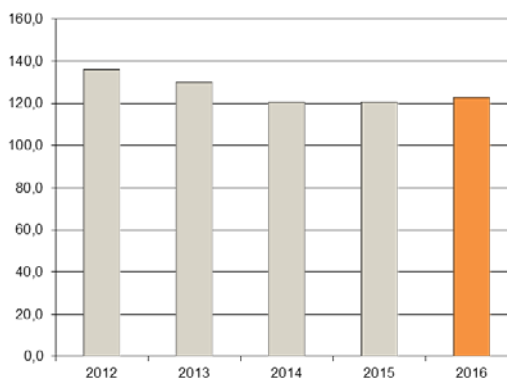
Nyckeltalen för förbrukningar baserar sig på Skåneinitiativets inrapporterade siffror och de fastigheter Övikshem ägt under hela 2016.

Bolagets mål för energibesparing under 2016 var satt till 1 430 000 kWh +/- 5 %. Utfallet blev istället en ökning med 716 299 kWh och den negativa avvikelser beror främst på att den garanterade besparingen i EPC-projektet inte uppnåts. Avvikelsen beror också på att en del planerade energibesparingsprojekt, som t ex isolering av vindar, inte utförts. För att klara krav på radonhalt och lagstadgade krav på inomhusmiljö har också frånluftsfläktar installerats, vilket ökat förbrukningen av såväl fastighetsel som energi för uppvärmning.

Fastighetsel, kWh/m²



Värme, normalårskorrigerad kWh/m² A-temp



Medarbetare

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

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

Antal anställda

Medelantal anställda under året var 54,0.

Sjukfrånvaro och frisktal

Sjukfrånvaron under året var 4,5 procent (4,3). Övikshems frisktal var 55 procent under 2016 och det säger att 55 procent av bolagets medarbetare hade fem eller färre sjukdagar under året.

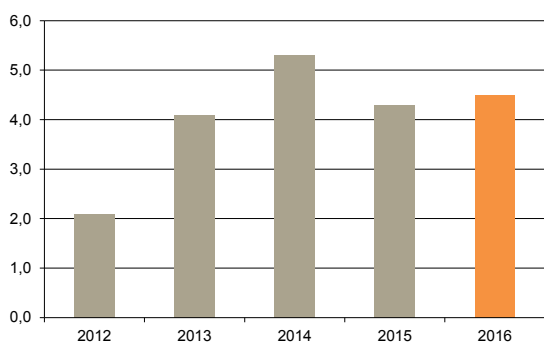
Kompetensutveckling

Övikshems mål är att ha kompetenta och engagerade medarbetare. Därför är kompetensutveckling ett viktigt område. Bolaget arbetar med individuella planer som varje medarbetare tar fram vid medarbetarsamtalet tillsammans med sin chef. Under 2016 användes 362 000 kr (732 000) till kompetensutveckling.

Medarbetarenkät

Bolagets medarbetarenkät mäter HME (Hållbart MedarbetarEngagemang). Årets enkät besvarades av 98 procent av medarbetarna och resulterade i ett HME på 4,19, vilket är en förbättring jämfört med den senaste mätningen år 2014 som hade ett utfall på 4,04. Därmed uppnåddes målet som för 2016 var 4,1. En fortsatt satsning på att arbeta med ledarskapet och medarbetarskapet är viktigt för att kunna behålla nöjda medarbetare.

Sjukfrånvaro totalt, %



Ekonomi

Hyresintäkter och resultat

Vid förhandling med Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om hyreshöjning med 0,82 procent den 1 januari 2016. Hyran för studentbostäder höjdes med 0,82 procent den 1 juli.

2016 års resultat före skatt uppgår till 31,9 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 24,3 Mkr.

Finansiering och finansiell ställning

Örnsköldsviks kommun samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Övikshem lånar av denna internbank och både interna låneramar och limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen hanteras som total kontokredit, via kommunens koncernkontostruktur. Aktuellt saldo på koncernkontot klassificeras som långfristiga skulder. Dessa uppgick per den 31 december 2016 till 797,7 Mkr (731,7), vilket innebär en ökning med 66 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2016 en medelränta på 2,47 procent (2,67).

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.

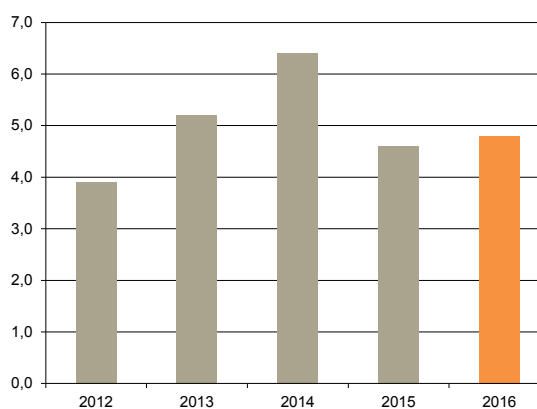
Kommunkoncernens externa skulder	2016-12-31	2015-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	3,3 år	3,5 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,2 år	3,2 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	39 %	35 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	22 %	29 %

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

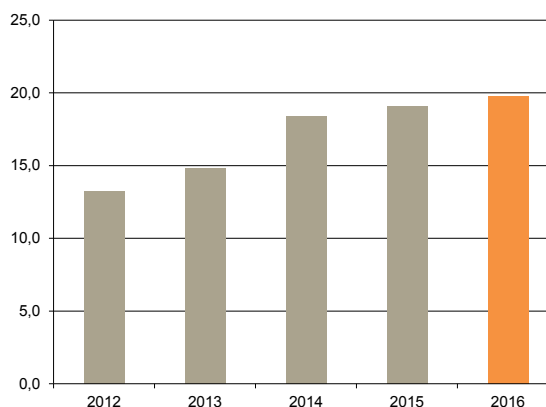
med bolagets samlade bedömning över att internlånen är affärsmässigt motiverade och inte skattedrivna, yrkas att ventilen är tillämplig för Övikshems del. Det föreligger dock en osäkerhet beträffande det rättsliga läget avseende avdragsrätten. De svenska reglerna kring avdragsrätten för räntor är ifrågasatta av EU-kommissionen. Regeringen har i sitt senaste svar i februari 2015 åter argumenterat för att de inte strider mot EU-rätten. Något nytt besked från kommissionen har inte kommit därefter, vilket gör att frågan fortfarande är oklar. Bolaget har beaktat osäkerheten genom underskottsavdrag, vilket gör att bolaget inte är föremål för skattemässig inkomst även om avdrag skulle vägras. Vidare upplysning lämnas i not 13.

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

Avkastning på totalt kapital, %



Soliditet, %



Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2016 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2016 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor. Nyckeltalen för år 2012 har inte omräknats vid övergång till K3.

NYCKELTAL	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Mkr	230,6	227,0	223,4	218,7	212,5
Rörelseresultat, Mkr	49,5	44,9	55,2	47,6	33,1
Resultat efter finansiella poster, Mkr	31,9	24,3	38,8	24,8	7,3
Balansomslutning, Mkr	1 114,0	1 013,2	951,8	962,2	920,2
Avkastning på eget kapital, %	15,4	13,2	24,4	18,8	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	4,6	6,4	5,2	3,9
Driftnetto, Mkr	88,6	86,3	78,0	71,3	61,8
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,9	5,1	4,7	4,4	-
Eget kapital, Mkr	220,4	193,6	175,2	142,5	121,4
Soliditet, %	19,8	19,1	18,4	14,8	13,2
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,2	99,1	98,4	97,7	96,4
Medelantalet anställda	54,0	52,5	54,4	52,3	51
Fördelning män, %	63	67	70	71	73
Fördelning kvinnor, %	37	33	30	29	27
Antalet tjänster på balansdagen	50,85	51,85	52,25	52,75	51,75

Definitioner

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

En utblick 2017-2018

Som ett allmännyttigt, kommunägt bolag har Övikshem en tydlig spelplan. Genom ägardirektiv har ägaren angett inriktningen på bolagets arbete med miljöfrågor, sociala och ekonomiska frågor. Det övergripande uppdraget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Under de närmsta åren står bolaget inför ett antal intressanta utmaningar kopplat till detta uppdrag. En av dessa är uppgiften att tillgodose bostadsbehovet för studenter. Örnköldsvik lockar till sig nya gymnasieutbildningar och frågan om tillgång på centralt belägna bostäder blir viktig för framtida etableringar.

En annan viktig målgrupp för bolaget är de äldre. Trenden där är att det boendesociala blir allt viktigare och det gör att efterfrågan på trygghetsboenden centralt och perifert i kommunen har ökat. Det blir en fråga som bolaget kommer att arbeta aktivt med kommande år.

När det gäller bostadsförsörjningsfrågan är samarbete viktigt. Tillsammans med kommunen förs diskussioner kring exempelvis hur bostadsmarknaden ser ut de kommande åren. Övikshem kommer att arbeta för att ytterligare samarbetsformer utvecklas så att en dialog även kommer till stånd med de privata aktörerna, allt för att göra Örnköldsvik ännu mer attraktivt som bostadsort.

Mål

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

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

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2017
Verka för hållbar miljö	
Minskad energiförbrukning	Energiförbrukning 149,3 kwh/m2 A-temp
Minskade Co2-utsläpp	3 276 körda km/år/anställd Elbilar 8 % av bilparken
Ha en ekonomi i balans på kort och lång sikt	
Uppfylla ägarens ställda ekonomiska mål	Direktavkastning på marknadsvärde 4,9 % Soliditet 20 %
Verka för nöjda kunder	
Ökad kundnöjdhet	NKI (Nöjd Kund Index) 72
Vara en attraktiv arbetsplats	
Engagerade medarbetare	HME (Hållbart MedarbetarEngagemang) minst 4,0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balaserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000 000	118 231 106	18 410 157
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		17 510 157	-17 510 157
Utdelning			-900 000
Årets resultat			27 614 326
Belopp vid årets utgång	57 000 000	135 741 263	27 614 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 163 355 589 kr.

Balanserade vinstmedel	135 741 263 kr
Årets resultat	27 614 326 kr
	<hr/>
	163 355 589 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 760 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 162 595 589 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 19,78 procent till 19,73 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnköldsviks kommunala bolagskoncern och bedrivs med lönsamhet, bedöms soliditeten som betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på lång och kort sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 12 kap 2§ (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	228 287 874	225 153 829
Övriga intäkter från hyresgäster		2 311 360	1 826 189
Summa nettoomsättning		230 599 234	226 980 018
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-131 457 501	-131 142 841
Underhållskostnader	4	-7 039 378	-6 427 839
Fastighetsskatt/avgift		-3 479 850	-3 085 884
Summa fastighetskostnader		-141 976 729	-140 656 564
Driftnetto		88 622 505	86 323 454
Övriga förvaltningsintäkter	7	1 605 810	1 579 895
Övriga förvaltningskostnader		-1 460 748	-1 379 413
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 632 892	-30 505 797
Bruttoresultat		63 134 675	56 018 139
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		-4 845	-7 715
Övriga kostnader	4, 6, 8	-13 747 252	-11 114 493
Summa kostnader administration och försäljning		-13 752 097	-11 122 208
Övriga rörelseintäkter	9	1 340 802	653 960
Övriga rörelsekostnader	10	-1 192 510	-649 675
Rörelseresultat	11	49 530 870	44 900 216
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 689 944	459 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	13, 14	-19 278 449	-21 084 878
Summa resultat från finansiella poster		-17 588 505	-20 625 045
Resultat efter finansiella poster		31 942 365	24 275 171
Resultat före skatt		31 942 365	24 275 171
Skatt på årets resultat	15	-4 328 039	-5 865 014
Årets resultat		27 614 326	18 410 157

Balansräkning

Belopp i SEK	Not		
	1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 16	1 027 553 322	909 058 566
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 931 856	2 515 549
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	76 774 732	94 941 312
		1 107 259 910	1 006 515 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	19	1 496 252	1 496 252
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	333 737	111 000
Andra långfristiga fordringar	21	67 532	67 195
		1 897 521	1 674 447
Summa anläggningstillgångar		1 109 157 431	1 008 189 874
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		483 238	399 370
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		444 127	366 932
Fordringar hos koncernföretag		23 655	6 141
Aktuella skattefordringar		689 958	1 302 505
Övriga fordringar		1 110 052	24 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 032 164	2 918 436
		4 299 956	4 618 760
<i>Kassa och bank</i>		33 576	26 326
Summa omsättningstillgångar		4 816 770	5 044 456
SUMMA TILLGÅNGAR		1 113 974 201	1 013 234 330

Balansräkning

Belopp i SEK	Not		
	1	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	23, 24		
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57 000 000	57 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		135 741 263	118 231 106
Årets resultat		27 614 326	18 410 157
		163 355 589	136 641 263
Summa eget kapital		220 355 589	193 641 263
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	10 625 682	9 987 748
Uppskjuten skatteskuld	27	33 256 091	28 928 052
Summa avsättningar		43 881 773	38 915 800
Långfristiga skulder	28		
Skulder till Örnsköldsviks kommun	29	797 653 956	731 660 512
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 504 736	14 372 483
Skulder till Örnsköldsviks kommun	30	1 170 799	1 065 665
Skulder till koncernföretag		9 753 377	9 043 507
Övriga skulder		2 023 412	1 772 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	23 630 559	22 763 087
Summa kortfristiga skulder		52 082 883	49 016 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 113 974 201	1 013 234 330

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		49 530 870	44 900 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	27 386 718	29 496 421
Erhållen ränta		1 689 944	459 833
Erlagd ränta		-19 184 413	-20 823 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 423 119	54 032 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-83 868	17 759
Förändring av kundfordringar		-77 195	-4 716
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		395 999	3 605 175
Förändring av leverantörsskulder		1 132 253	2 175 951
Förändring av övriga kortfristiga skulder		1 933 875	-466 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 724 183	59 359 833
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-127 597 803	-96 898 891
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10 500	551 636
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-223 074	0
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	399 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-127 810 377	-95 947 647
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		65 993 444	36 581 697
Utbetald utdelning		-900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		65 093 444	36 581 697
Årets kassaflöde		7 250	-6 117
Likvida medel vid årets början		26 326	32 443
Likvida medel vid årets slut		33 576	26 326

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISINGS- 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.

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

Lånekostnader

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider har tillämpats:

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

Tillkommande utgifter som utgör utbyte av identifierade komponenter, eller delar därav, aktiveras och ett eventuellt kvarvarande redovisat värde på komponenten utsträngas. 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 2016-12-31 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 fastighetskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp och varierar mellan 3,75 % och 9 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

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

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

Värderingen indikerar att fastigheternas verkliga värde överstiger det bokförda värdet totalt sett. På två fastigheter har ett nedskrivningsbehov identifierats och nedskrivning har skett med totalt 1,1 Mkr. Inga väsentliga undervärden finns bland de enskilda fastigheterna i övrigt.

Leasing

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

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

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

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

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

Koncernförhållanden

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

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Hyresintäkter		
Bostäder, hyra	212 569 050	210 208 007
Lokaler, hyra	10 137 028	10 104 106
Övriga objekt	10 719 202	10 692 418
Objekt under reparation	-555 045	-500 404
Bostäder, outhyrda	-1 387 844	-2 048 334
Lokaler, outhyrda	-746 400	-621 547
Övriga objekt, outhyrda	-1 960 717	-2 119 449
Rabatter och plomberingar	-487 400	-560 968
	228 287 874	225 153 829

NOT 3 KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR HYRESINTÄKTER

Kommersiella lokaler, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet i %
2017	51	1 134 237	2
2018	10	2 587 832	3
2019	8	5 941 608	7
2020	2	1 977 660	2
Övriga	5	18 158 408	21
	76	29 799 745	35
Bostäder	3 312	53 454 198	62
Garage, p-platser och övrigt	2 590	2 370 738	3
	5 902	55 824 936	65

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2016-12-31 uppgick kontrakten till 5978 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingår i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20,0	17,4
Män	34,0	35,1
	54,0	52,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 411 098	1 907 554
Övriga anställda	17 969 159	17 896 115
	20 380 257	19 803 669
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	540 475	364 219
Pensionskostnader för övriga anställda	2 042 724	1 357 103
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 089 209	6 760 408
	9 672 408	8 481 730
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 052 665	28 285 399
Uppllysning om sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	4,5 %	4,3 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	32,8 %	43,0 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	4,3 %	4,8 %
Andel sjukfrånvaro för män	4,6 %	4,0 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	4,9 %	2,8 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	4,8 %	5,6 %
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	38 %
Andel män i styrelsen	56 %	63 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

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

NOT 5 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetsskötsel	-16 334 124	-16 496 633
Reparationer	-40 428 111	-38 643 503
Fastighetsel	-6 093 947	-5 909 857
Vatten	-14 267 131	-12 885 482
Sophämtning	-3 762 396	-4 010 537
Uppvärmning	-27 460 922	-26 709 887
Fastighetsförsäkringar	-989 435	-1 698 384
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-672 556	-435 511
Fastighetsanknuten administration	-13 886 423	-16 853 991
Medel till hyresgästorganisation	-1 546 832	-1 534 357
Markavgifter	-47 807	-44 559
Övriga driftkostnader	-5 967 817	-5 920 140
	-131 457 501	-131 142 841

NOT 6 LEASINGAVTAL

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 997 332 kronor.

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

	2016	2015
Inom ett år	1 562 953	954 392
Senare än ett år men inom fem år	5 070 243	4 693 144
Senare än fem år	0	0
	6 633 196	5 647 536

NOT 7 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2016	2015
Försäljning av värme	599 731	556 995
Försäljning fastighetsskötsel	236 451	221 461
Försäljning administration	402 623	682 062
Övrigt	367 005	119 377
	1 605 810	1 579 895

NOT 8 ARVODE TILL REVISORER

	2016	2015
Revisionsuppdrag	62 375	64 644
Annan revisionsverksamhet	0	28 850
	62 375	93 494

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försålda fastigheter, vinst	5 159	0
Försålda inventarier, vinst	0	351 500
Erhållna skadestånd	861 207	0
Övrigt	474 436	302 460
	1 340 802	653 960

NOT 10 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2016	2015
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	0	-33 581
Utrangering byggnad	-1 192 510	-359 270
Förlust vid avyttring av inventarier	0	-13 824
Kostnader av engångskaraktär	0	-243 000
	-1 192 510	-649 675

NOT 11 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,78 %	41,61 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,28 %	0,38 %

NOT 12 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Ränteintäkter från Örnsköldsviks kommun	1 346 306	0
Övriga ränteintäkter	343 638	459 833
	1 689 944	459 833

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	-20 673 840	-20 811 302
Borgensprovision	-49 938	-54 093
Räntedel årets pensionskostnad	-94 036	-260 908
Övriga räntekostnader	-723	-2 634
Aktiverade låneutgifter	1 540 088	44 059
	-19 278 449	-21 084 878

Bolaget har en skuld till sin indirekta aktieägare Örnsköldsviks kommun som vid årsskiftet uppgick till 797,7 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 731,7 Mkr, vilket innebär att upplåningen utökats under året med 66 Mkr. Ränta har under året betalats med 20,7 Mkr. Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen 2,47 %. Lånet har finansierat investeringar i bolagets förvaltningsfastigheter.

Örnsköldsviks kommunkoncern samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Örnsköldsviks kommun har en extern låneskuld som överstiger intern utlåning från internbanken till de kommunala bolagen. Externa lån tas upp av internbanken och lånas på affärsmässigt vis till marknadsmässiga villkor vidare till direktägda skattskyldiga aktiebolag, vilket inte innebär någon skattefordel för intressegemenskapen. De kommunala bolagens upplåning hos internbanken avser investeringsprogram. Sammanfattningsvis anser bolaget att grunden till låneförhållandet är helt affärsmässigt och att avdrag för räntekostnaderna 2016 ska medges. Bolaget har i skatteberäkningen hanterat räntekostnaderna som avdragsgilla kostnader, beaktat att låneförhållandet inte uppkommit med ett syfte att åstadkomma en skatteförmån.

Med stöd av Skatteverkets ställningstaganden 131-117310-13/111 och 131-125056-14/111 yrkades 2015 att den sk ventilen för ränteavdrag är tillämplig för vår del. Bolaget har, utifrån aktuell situation, gjort samlad bedömning att grund för ventilen även föreligger 2016.

NOT 14 AKTIVERADE LÅNEUTGIFTER

	2016	2015
Aktiverad ränta nyproduktion	1 013 201	39 639
Övrig aktiverad ränta	526 887	4 420
	1 540 088	44 059

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-25 623 883	-2 038 913
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskott	21 295 844	-3 826 101
Summa redovisad skatt	-4 328 039	-5 865 014

	2016		2015	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		31 942 365		24 275 171
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	22,00	7 027 320	22,00	5 340 538
-Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	16,42	5 245 311	20,62	5 004 845
-Ej avdragsgilla nedskrivningar	0,76	242 000	6,34	1 540 000
-Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,06	18 026	0,07	16 712
-Utnyttjat underskottsavdrag	0,00	0	-12,10	-2 938 708
-Utökad underskottsavdrag	66,73	21 315 195	0,00	0
-Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-14,90	-4 758 253	-19,41	-4 712 418
-Ej skattepliktiga intäkter	-0,01	-1 738	-0,01	-2 069
-Investeringar som kostnadsförs skattemässigt	-91,68	-29 286 084	-17,97	-4 362 600
-Reavinst bokföringsmässig	0,00	-1 135	0,03	7 388
-Reavinst skattemässig	0,00	1 135	-0,04	-8 694
-Bokföringsmässiga utrangeringar	0,82	262 352	0,47	115 006
-Skattemässig utrangering	-0,20	-64 129	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00		0,00	

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 253 847 939	1 221 223 300
Inköp	68 457 744	26 043 641
Försäljningar/utrangeringar	-7 364 764	-3 688 327
Omklassificeringar	76 177 185	10 269 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 391 118 104	1 253 847 939
Ingående avskrivningar	-330 654 023	-311 837 701
Försäljningar/utrangeringar	6 166 913	3 122 976
Årets avskrivningar	-23 032 322	-21 939 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 519 432	-330 654 023
Ingående uppskrivningar	32 960 000	33 770 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-810 000	-810 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 150 000	32 960 000
Ingående nedskrivningar	-47 095 350	-40 095 350
Årets nedskrivningar	-1 100 000	-7 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 195 350	-47 095 350
Utgående redovisat värde	1 027 553 322	909 058 566
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 027 553 322	909 058 566
Marknadsvärde	1 874 400 000	1 750 000 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	961 013 735	842 513 638
Bokfört värde mark	66 539 587	66 544 928
	1 027 553 322	909 058 566

Marknadsvärderingen per 2016-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

NOT 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 673 932	10 103 559
Inköp	1 129 454	1 141 586
Försäljningar/utrangeringar	-63 120	-1 571 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 740 266	9 673 932
Ingående avskrivningar	-7 158 383	-7 904 578
Försäljningar/utrangeringar	63 120	1 529 753
Årets avskrivningar	-713 147	-783 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 808 410	-7 158 383
Utgående redovisat värde	2 931 856	2 515 549

NOT 18 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	94 941 312	35 496 973
Under året nedlagda kostnader	58 010 605	69 713 664
Omklassificeringar	-76 177 185	-10 269 325
Utgående nedlagda kostnader	76 774 732	94 941 312
Utgående redovisat värde	76 774 732	94 941 312

NOT 19 BOSTADSRÄTTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 496 252	1 496 252
Utgående redovisat värde	1 496 252	1 496 252

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 000	511 182
Tillkommande värdepapper	111 329	0
Avgående värdepapper	0	-400 182
Omklassificeringar	111 408	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 737	111 000
Utgående redovisat värde	333 737	111 000

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 195	66 621
Tillkommande fordringar	337	574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 532	67 195
Utgående redovisat värde	67 532	67 195

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringar	53 586	977 379
Husbyggnadsvaror, HBV	109 871	328 295
Com Hem AB	911 277	911 275
Riksbyggen	134 439	126 594
Provins insurance AB	116 000	0
Övriga poster	706 991	574 893

	2 032 164	2 918 436
NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER		
	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

	2016-12-31	2015-12-31
NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Fastigo garantibelopp	386 021	382 880
	386 021	382 880

NOT 25 RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står vinstmedel på sammanlagt 163 355 589 kr.

Balanserade vinstmedel	135 741 263 kr
Årets resultat	27 614 326 kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 760 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 162 595 589 kr balanseras i ny räkning.

NOT 26 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	9 987 748	10 818 450
Årets avsättning KPA	637 934	-830 702
	10 625 682	9 987 748

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	68 779 499	43 363 870
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	-1 582 106	-1 790 360
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-33 941 302	-12 645 458
	33 256 091	28 928 052

Årets förändring 4 328 039 kr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 96 799 292 kr sedan föregående år och uppgår till 154 278 645 kr.

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

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLD SVIKS KOMMUN

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

Sedan modellen för internlån förändrades under 2014, hanteras både låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som en total kon-tokredit per bolag via kommunens koncernkontostruktur. Bolagets interna låneram beslutas årligen av Kommunstyrelsen, och uppgick 2016 till 820 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 797,7 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

NOT 29 KONCERNKONTOLIMIT

	2016-12-31	2015-12-31
Intern låneram	820 000 000	773 000 000
Rörelsekredit	30 000 000	30 000 000

	850 000 000	803 000 000
NOT 30 KORTFRISTIGA SKULDER TILL ÖRNSKÖLDSVIKS KOMMUN		
	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 220 608	1 255 424
Fakturaskulder	86 928	82 531
Övriga kortfristiga skulder	73 211	58 494
Kundfordringar	-590	-330 784
Övriga fordringar	-209 358	0
	1 170 799	1 065 665
NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	3 352 348	3 235 241
Upplupna hyror och avgifter	16 230 217	15 066 213
Övriga poster	4 047 994	4 461 633
	23 630 559	22 763 087
NOT 32 ÖVRIGA EJ RÖRELSEPÅVERKANDE POSTER		
	2016-12-31	2015-12-31
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-5 159	-351 500
Räntedel i pensionskostnaden	-94 036	-260 908
Förändring pensionsskuld	637 934	-830 702
Avskrivningar	24 555 469	23 532 856
Utrangering och nedskrivning	2 292 510	7 359 270
Förlust avyttr. bygg/mark	0	47 405
	27 386 718	29 496 421
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.

Underskrifter

Örnsköldsvik 2017-03-16



Mikael Breilin
Ordförande



Anna Edblad



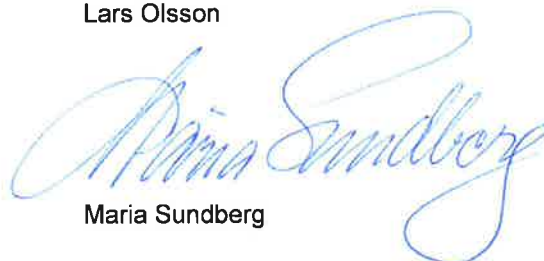
Cecilia Genlund



Lars Olsson



Camilla Svensson



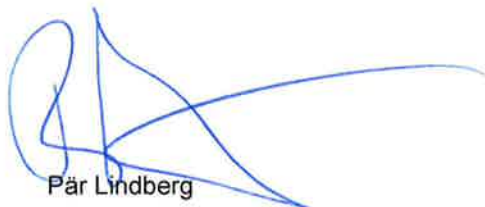
Maria Sundberg



Roland Thelin



Torbjörn Vestman



Pär Lindberg



Lars Österlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 16 mars 2017*

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Övikshem för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Övikshem för år 2016 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Övikshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorernas 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 16 mars 2017

Ernst & Young AB



Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

Lägenhetsbestånd

Fastighet	Byggn år	Lägenhetstyper och antal					5 rk o större	Summa lgh	Lgh-yta i m ²	Genomsnittlig totalhyra kr/m ²
		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk					
1101 Hörnnett 59:6,59:7	2007	6					6	144	2 000,00	
1107 Konstantinopel 1,2	2007									
1109 Kina 1	2007									
1201 Aspen 2, 5-9	30,39	9	13	5	3	1	31	2029	965,00	
1202 Solstrimman 2	62,2011	34	22	71	12	1	140	9010	1 165,40	
1205 Linden 9	80	57	22				79	4032	1 313,67	
1206 Asien 5	2009	1	17	6			24	1584	1 462,40	
1209 Västerås 1:6	2008	3					3	72	2 000,00	
1301 Schweiz 1, 3	91	1	39	12	6		58	4034	1 260,04	
1302 Ripan 13	89	5	7	17	6		35	2556	1 192,47	
1303 Renen 1	57	9	45	32	20	1	107	6971	1 053,28	
1306 England 8	33,59	1	5	1		1	8	604	818,13	
1308 Roma 6	88	3	6	5	1		15	1111	1 084,22	
1401 Skottland 1, 4	1896,11,88		23	22	2	1	48	3454	1 130,05	
1501 Lönnen 2	69	13	49	20	25		107	7780	885,00	
1502 Sälgen 2, 4	67,2006	25	22	44	31	15	137	10417	912,79	
1503 Rönnen 1	66	22	10	52	34		118	9204	877,56	
1601 Sörliden 1-4	72-74		240	82			322	20478	1 038,34	
1602 Järvsta 6	80-81	7	62	62	2		133	9576	966,76	
1603 Järvsta 1	78		36	43	6		85	6865	993,81	
1604 Karlshem 1	80-81	7	65	63	16		151	11793	966,38	
1605 Örnsköldsvik 10:1	2007		4			2	6	440	2 015,67	
1701 Violen 7	53	8	41	6	2	4	61	3558	1 062,32	
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205	49-54	50	120	56	21	1	248	14157	1 002,33	
2102 Norrlungånger 2:220	53	61	64	30	9		164	9093	1 005,62	
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34	68	21	38	68	50		177	13465	1 011,56	
2104 Norrlungånger 3:40	92		28	10			38	2594	1 202,47	
2105 Norrlungånger 3:37	88						0			
2106 Kroksta 1:48	67					1	1	125	582,24	
2107 Snickaren 6	89	3					3	138	1 173,91	
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191	52,56,81	44	121	43	15	1	224	13124	1 019,21	
4102 Gene 14:5, 25:2	48,51	30	9				39	1609	825,24	
4104 Gene 2:59	93	5	13	2			20	1308	1 194,78	
5101 Själevads Prästbord 1:84	64	3	3	6	4		16	1070	1 038,80	
5102 Själevads Prästbord 1:45,1:48,1:81,1:100	50-61	20	16	17	7		60	3476	1 047,16	
5103 Översjöla 2:56	73	9	63	9	9		90	6054	924,24	
Köpmanholmen	25-87	15	31	12	3		61	3667	885,90	
Bjästa	50-92	25	79	24	1	1	130	7526	991,24	
Bredbyn	29-84	42	27	4	1	1	75	3989	953,13	
Husum	51-67	30	47	18	3		98	5530	795,02	
9110 Norrgissjö 5:46	2007					1	1	132	1 757,09	
Bostadsrätter	62,63	17		2			19	800	1 223,34	
SUMMA		586	1 387	844	289	32	3 138	203 569	1 014,38	

Fastighet	Stud. lgh	Yta m ² stud.	Totalhyra stud./år	Summa lokaler	Lokalyta i m ²	Förråd Antal	Ute-		Motorv.		Uppställningsplats
							förråd Antal	Garage Antal	Husvagn Skärmtak		
1101 Hörnätt 59:6,59:7											
1107 Konstantinopel 1,2	42	987	1830528							9	
1109 Kina 1	59	1416	2589156							11	
1201 Aspen 2, 5-9				3	163	5	1			23	
1202 Solstrimman 2				1	65	25		45		80	1
1205 Linden 9				8	622	3		14			
1206 Asien 5								7		14	
1209 Västerås 1:6											
1301 Schweiz 1, 3				3	193	4		26		12	
1302 Ripan 13				3	232	3		16		23	
1303 Renen 1				6	315	8	1	31		55	9
1306 England 8				2	477	1		4		20	
1308 Roma 6				1	88					6	
1401 Skottland 1, 4				3	344	1		17		16	
1501 Lönne 2	78	1092	2195748	3	297	27	4	14		85	37
1502 Sälgen 2, 4	2	26	53256	4	931	8	12			84	40
1503 Rönne 1				1	100	5	7	48		35	24
1601 Sörliden 1-4				8	229	14	24	11		214	33
1602 Järvsta 6	18	446	601344	5	1278	27	28	6		101	1
1603 Järvsta 1				4	611	2				1	4
1604 Karlshem 1				6	482	2	1	2		131	10
1605 Örnköldsvik 10:1										8	
1701 Violen 7	1	54	50088	6	240	3	2	41		26	
2101 Norrlungånger 2:204, 2:205				9	759	17	60	25		175	33
2102 Norrlungånger 2:220				1	41	6	32	46		107	13
2103 Norrlungånger 3:33, 3:34				5	436	69	15	62		124	25
2104 Norrlungånger 3:40				2	84			12		18	
2105 Norrlungånger 3:37				1	508						
2106 Kroksta 1:48											
2107 Snickaren 6											
4101 Gene 4:2, 4:5, 2:191				11	726	11	19	26		132	38
4102 Gene 14:5, 25:2				2	106	3				28	1
4104 Gene 2:59				3	742					7	
5101 Själevads Prästbord 1:84				2	62	2		4		10	
5102 Själevads Prästbord				4	410	5		8		38	2
5103 Översjö 2:56				1	46	10				60	5
Köpmanholmen				2	476	9	2	1		54	2
Bjästa				3	92	14		32		49	14
Bredbyn				2	149	5	6	6		31	4
Husum				5	245	9	4	11		40	
9110 Norrgissjö 5:46											
Bostadsrätter											
SUMMA	200	4 021	7 320 120	120	11 549	298	218	515		1 827	296



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