

Årsredovisning

för

AB Övikshem

556103-7606

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

1 (31)

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

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

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Väsentliga händelser i verksamheten

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

Ändamålet med bolagets verksamhet

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

Bolagsstyrningsrapport

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

Ägardirektiv

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

Affärsplan

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

Vision

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

Affärsidé

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

Kärnvärden

Övikshems kärnvärden beskriver på ett övergripande plan bolagets/varumärkets "själ".

Kärnvärdena beskriver vad Övikshem står för nu och i framtiden och de har en stark koppling till visionen.

Övikshems tre kärnvärden är:

Trygghet

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

Engagemang

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

Nytänkande

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

Mål

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

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

Processer

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

Styrelse och ledning

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

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

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

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

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

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

Styrelsen höll under året nio sammanträden.

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

Organisationstillhörighet

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

Kund och marknad

Kundundersökning

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

Efterfrågan och uthyrning

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

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

Rättvisa hyror

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

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

Hyresutveckling

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

Fastigheter**Försäljning av fastigheter**

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

Bostadsbestånd

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

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

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

Investeringar

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

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

Energi och miljö

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

Miljö- och energibesparande åtgärder

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

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

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

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

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

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

Förbrukning

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2023 till 107,2 kWh/m² A-temp (108,8) normalårskorrigerad. Normalårskorrigerad av energianvändning syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder, oberoende av den aktuella utomhustemperaturen. A-temp är golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader.

Förbrukningen av fastighetsel uppgick till 14,2 kWh/m² A-temp (15,2). Vattenförbrukningen var 1 191 l/m² BOA, LOA (1 264). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd.

Medarbetare

Antal anställda

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

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron minskade under året och uppgick till 4,6 procent (5,8). Långtidssjukfrånvaron ingår i den totala sjukfrånvaron och uppgick under året till 2,0 procent (2,0).

Kompetensutveckling

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

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

Ekonomi

Hysesintäkter och resultat

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

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

Finansiering och finansiell ställning

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

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

Örnsköldsviks kommuns internbank har i enlighet med styrdokument ansvaret för att säkerställa bolagskoncernens kapital vid var tid samt att finanspolicyn följs avseende finansieringsrisk och ränterisk. Finanspolicyn, som beslutats av Kommunfullmäktige, reglerar bland annat att maximalt 50 procent av lånestocken får förfalla inom en tolv månadersperiod samt att maximalt 50 procent av räntebindningen får förfalla inom tolv månader. Nyckeltalen för kommunkoncernens externa upplåning, som Övikshem är en del av, framgår av tabellen nedan.

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

Fem år i sammandrag

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

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	273,3	259,7	252,5	248,0	241,4
Rörelseresultat, Mkr	55,3	34,4	45,8	42,1	40,8
Resultat efter finansiella poster, Mkr	29,7	20,0	32,7	28,6	28,1
Balansomslutning, Mkr	1 513,0	1 484,5	1 395,4	1 314,5	1 276,7
Avkastning på eget kapital, %	8,2	5,7	10,0	9,4	9,8
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	2,4	3,4	3,3	3,4
Driftnetto, Mkr	97,4	98,4	93,7	97,5	91,8
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,3	4,5	4,4	4,8	4,7
Eget kapital, Mkr	361,0	360,1	347,1	309,4	301,2
Soliditet, %	23,9	24,3	24,9	23,5	23,6
Vakansgrad bostäder, %	1,2	1,5	0,6	1,0	1,4
Medelantalet anställda	61,0	59,0	56,0	56,0	54,0
Fördelning män, %	61	63	65	70	72
Fördelning kvinnor, %	39	37	35	30	28
Antalet tjänster på balansdagen	54,5	53,50	52,75	52,75	52,25

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i relation till genomsnittligt eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt totalt kapital.
Direktavkastning på marknadsvärde	Driftnetto i relation till fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.
Soliditet	Eget kapital och beskattad del av obeskattade reserver i relation till totalt kapital.
Vakansgrad bostäder	Antal lägenheter som saknar gällande avtal i förhållande till totala antalet lägenheter.
Medelantalet anställda	Alla anställningar, med hänsyn tagen till sysselsättningsgrad.

En utblick 2024-2025

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

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

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

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

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

Mål

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

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

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

Förändring av eget kapital

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

12 (31)

Resultatdisposition

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

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

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämman godkännande, att reducera bolagets soliditet från 23,86 procent till 23,80 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i 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 17 kap 3§ (försiktighetsregeln).

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

13 (31)

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3, 4	268 099	255 546
Övriga intäkter från hyresgäster		5 218	4 137
Summa nettoomsättning		273 317	259 683
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7	-170 165	-156 214
Underhållskostnader	5	-981	-402
Fastighetsskatt/avgift		-4 815	-4 683
Summa fastighetskostnader		-175 961	-161 299
Driftnetto		97 356	98 384
Övriga förvaltningsintäkter	8	9 256	2 567
Övriga förvaltningskostnader		-8 728	-2 111
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-25 382	-50 442
Bruttoresultat		72 502	48 398
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar		-32	-2
Övriga kostnader	5, 7, 10	-16 749	-14 685
Summa kostnader administration och försäljning		-16 781	-14 688
Övriga rörelseintäkter	11	2 364	932
Övriga rörelsekostnader	12	-2 756	-256
Rörelseresultat	13	55 329	34 386
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		343	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	569	744
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-26 584	-15 151
Summa resultat från finansiella poster		-25 671	-14 407
Resultat efter finansiella poster		29 658	19 979
Resultat före skatt		29 658	19 979
Skatt på årets resultat	16	-27 390	-6 287
Årets resultat		2 268	13 692

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

14 (31)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

2, 34

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	17	1 454 248	1 318 651
Inventarier, verktyg och installationer	18	7 108	7 383
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	43 836	149 756
		1 505 192	1 475 791

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	2 008	1 990
Andra långfristiga fordringar	21	62	66
		2 071	2 055

Summa anläggningstillgångar

1 507 263 **1 477 846**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

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

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar och hyresfordringar		1 391	1 406
Fordringar hos koncernföretag		0	41
Aktuella skattefordringar		0	167
Övriga fordringar		745	947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 534	4 048
		5 670	6 609

Kassa och bank

		15	15
Summa omsättningstillgångar		5 694	6 633

SUMMA TILLGÅNGAR

1 512 957 **1 484 479**

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

15 (31)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

16 (31)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		55 329	34 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	26 740	49 821
Erhållen ränta		569	744
Erlagd ränta		-25 684	-14 908
Skatt pga ändrad taxering		28	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		56 982	70 043

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager		0	28
Förändring av kundfordringar		15	-421
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		757	-2 960
Förändring av leverantörsskulder		-11 384	-6 242
Förändring av övriga kortfristiga skulder		250	75
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 621	60 522

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 745	-139 749
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 500	3 471
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		328	-139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 917	-136 417

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnköldsviks kommun		11 696	76 544
Utbetald utdelning		-1 400	-660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 296	75 884

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		0	-11
Likvida medel vid årets slut		15	27

32

33

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.

Intäktredovisning

Intäkter som intjänats intäktredovisas enligt följande:

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

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 hänförs 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har

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

Bolaget har prövat nedskrivningsbehov på samtliga fastigheter per balansdagen. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats på balansdagen 2023-12-31 av oberoende värderingsman, auktoriserad av Samhällsbyggarna.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering genom en kassaflödesanalys i programmet Datscha. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska media-kostnader använts och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp och varierar mellan 3,2 % och 9,0 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

Varulager

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

Skatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

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

Koncernförhållanden

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

20 (31)

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Tillgångarna har testats för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisnings- och värderingsprinciper som beskrivs i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida 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 1 010,4 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 998,7 Mkr, vilket innebär att lånen under året har ökat med 11,7 Mkr. Ränta har under året betalats med 25,8 Mkr. Vid årets utgång var räntesatsen 2,70 procent (1,90). Lånen har finansierat bolagets investeringar. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats från och med 2020.

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

21 (31)

Not 3 Hyresintäkter

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

Not 4 Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

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

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

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

22 (31)

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 6 Driftkostnader

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

23 (31)

Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 197 Tkr.

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

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

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

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

Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

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

Not 10 Arvode till revisorer

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	0	102
Skatterådgivning	0	9
	0	111
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	130	0
	130	0
Lekmannarevision		
Lekmannarevision	66	112
	66	112

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

24 (31)

Not 11 Övriga rörelseintäkter

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

Not 12 Övriga rörelsekostnader

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

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	569	744
	569	744

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

25 (31)

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 16 Skatt på årets resultat

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

Avstämning av effektiv skatt

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

Not 17 Förvaltningsfastigheter

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

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

Bolaget har aktiverat ränta med 128,6 Tkr.

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

27 (31)

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 21 Andra långfristiga fordringar

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

28 (31)

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantibelopp	464	439
	464	439

Not 25 Resultatdisposition

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

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

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

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

29 (31)

Not 27 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

Not 28 Uppskjuten skatt

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

Årets förändring 27 418 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget har ökat med 4 709 Tkr sedan föregående år och uppgår till 321 963 Tkr.

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

Not 29 Långfristiga skulder till Örnsköldsviks kommun

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

Sedan modellen för internlån förändrades under 2014, hanteras både låneramar samt limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen som en total kontokredit per bolag via kommunens koncernkontostruktur. Bolagets interna låneram beslutas årligen av Kommunstyrelsen, och uppgick 2023 till 1 210 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 1 010,4 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

30 (31)

Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

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

Not 32 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	0
Banktillgodohavanden	15	15
	15	15

Not 33 Kommentar till kassaflödesanalys

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


Not 34 Händelser efter balansdagen


Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

AB Övikshem
Org.nr 556103-7606

31 (31)


Örnsköldsvik, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

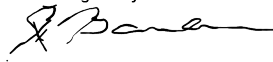
DocuSigned by:

CCD506950134454...
Lars Olsson
Ordförande

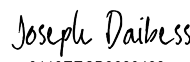
DocuSigned by:

73479F05E83148B...
Mikael Breilin


DocuSigned by:


CA84B268C3FF406...
Louise Nörgren-Bick
Arbetsstagarrepresentant


DocuSigned by:

AB0218763D2B4C4...
Rasmus Andersson
Arbetsstagarrepresentant

DocuSigned by:

DF9332470D1B44C...
Ragnhild Backman

DocuSigned by:

0119EECB3620483...
Joseph Daibess

DocuSigned by:

CB25B4D0BFE34F6...
Roger Näslund

DocuSigned by:

66A14F0B94464CA...
Vanja Lindstedt

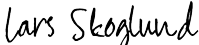
DocuSigned by:

C896E3C839E64D0...
Pär Lindberg

DocuSigned by:

80794025B393453...
Lars Österlund
Verkställande direktör

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

KPMG AB

DocuSigned by:

E28E594B7DF141F...
Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

64DB4E65DE834F8...
Johan Franzen
Auktoriserad revisor