

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB ÖVIKSTEM avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## 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 en del av bolagets strategiska plan avyttrade Övikshem under året 607 lägenheter fördelade på tre områden. Avyttringen genomfördes som en bolags-försäljning där köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde på 443,5 Mkr. Bakom beslutet om en försäljning finns en tydlig strategi om att stärka bolagets ekonomi för att fortsätta utveckla attraktiva boendemiljöer i Örnsköldsvik.

### *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 2024 definierades inom ramen för de målområden som moderbolaget Rodret formulerat. Övergripande mål och utfall för verksamhetsåret 2024 redovisas nedan.

Mål per målområde	Målvärde/Mått 2024	Utfall 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. Utreda solenergi-projekt: Minst 2.	Utfall ej tillgängligt ännu Utfall ej tillgängligt ännu 418 liter  120 kWh/m2 1 134 lit/m2 92 % 3 st 1 st
<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 77 %. Trygg i bostadsområdet, andel nöjda kunder: Minst 77 %. Antal bostäder (inkl trygghetsbostäder) under utveckling: Minst 500. Antal trygghetsbostäder under utveckling: Minst 100. Utreda tillgänglighetsprojekt: Minst 1.  Medarbetarindex: Minst 76. Rekommendationsvilja (eNPS): Minst 10. Delaktighet medarbetare: Minst 80. Information medarbetare: Minst 60. Tydlig organisation: Minst 60.	8 20 5  64 % 73 % 654 310 1  80 40 85 66 63
<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 %.	4,2 % 45,0 %  66 %

## *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 bolagsstämman som följer närmast efter val till kommunfullmäktige, till slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer efter nästkommande sådant val. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och vice ordförande.

Styrelsen har under året bestått av: Lars Olsson (ordf), Mikael Breilin (v ordf), Roger Näslund, Ragnhild Backman, Joseph Daibess, Vanja Lindstedt, Pär Lindberg, Louise Norgren Bick och Rasmus Andersson.

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 tolv sammanträden.

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

## *Organisationstillhörighet*

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

## **Kund och marknad**

### *Kundundersökning*

Regelbundna kundundersökningar är ett viktigt verktyg som visar vad kunderna tycker är bra och vad bolaget kan förbättra. Bolaget använder ett verktyg som kontinuerligt mäter hur kundnöjdheten utvecklas. Andelen nöjda kunder varierade under året mellan 65 och 67 procent och kom att ligga på 66 procent (67) vid årets slut. Flera åtgärder som genomförts med syfte att stärka det ekonomiska resultatet (i enlighet med framtagna handlingsplan) har påverkat kundnöjdheten negativt. Fastighetsförsäljningen har påverkat den genomsnittliga kundnöjdheten negativt eftersom de sålda fastigheterna hade en hög kundnöjdhet.

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 1,2 procent i början av året och 1,3 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 2024 hade Övikshem en omflyttning på 19,4 procent (17,9) av bostäderna (exklusive studentboenden och KomBo-lägenheter). I den siffran ingår den interna omflyttningen med 3,7 procent (3,8) och extern avflyttning med 15,7 procent (14,1).

### *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 genomförde Övikshem en inventering av merparten av bolagets lägenheter. Databaserna har därefter uppdaterats. Övikshem avvaktar dock med införandet av Smart hyra, till förmån för ett återinförande av ett systematiskt inre underhåll av ytskikt.

### *Hyresutveckling*

Hyrorna höjdes med 5,4 procent den 1 februari 2024, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén. Den genomsnittliga höjningen för samtliga företag inom Sveriges Allmännytta i riket blev 5,21 procent.

## **Fastigheter**

### *Försäljning av fastigheter*

Som en del av bolagets strategiska plan avyttrade Övikshem under året 607 lägenheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta, inklusive lokaler, om 38 789 m<sup>2</sup>. Lägenheterna fördelade sig på tre områden; centrum 109 lägenheter, Gullänget 413 lägenheter och Sörliden 85 lägenheter. Avyttringen genomfördes som en bolagsförsäljning där köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde på 443,5 Mkr. Bakom beslutet om en försäljning finns en tydlig strategi om att stärka bolagets ekonomi för att fortsätta utveckla attraktiva boendemiljöer i Örnsköldsvik.

Övikshem avyttrade under året även nio bostadsmoduler som var placerade på Valhalla-området och som tidigare använts som studentbostäder.

### *Bostadsbestånd*

I Övikshems bestånd finns ett varierande utbud av bostäder och lokaler i olika delar av kommunen. Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 2 692 lägenheter, varav 56 studentbostäder.

Fördelningen ser ut enligt nedanstående:

	2024	2023
Bostadslägenheter, antal	2 692	3 307
varav studentbostäder, antal	56	37
varav KomBo-lägenheter, antal	0	26
Bostadslägenheter, yta	174 957	211 892
varav studentbostäder, yta	1 249	1 017
varav KomBo-lägenheter, yta	0	322
Lokaler, antal	97	119
Lokaler, yta	10 133	11 849
Förråd, antal	376	505
Garage, antal	422	524
Bilplatser, antal	1 799	2 188

### *Investeringar*

Under året investerade bolaget totalt 47,1 Mkr (60,5) i förvaltningsfastigheter och 4,8 Mkr (1,2) i inventarier.

Investeringar i stambyten och renovering av badrum och kök genomfördes för totalt 15,7 Mkr under året. Andra exempel på åtgärder är ledningar i mark för 8,6 Mkr, dörrbyten för 4,4 Mkr och investeringar i utemiljöer 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.

Under 2024 har en omfattande utredning och omplanering av energioptimerings-projekten genomförts för att säkerställa att bolaget kan möta kommande EU-krav på ett långsiktigt och kostnadseffektivt sätt. Den rullande treårsplanen för energi- och miljöåtgärder har uppdaterats i linje med dessa förändringar, med särskilt fokus på hållbarhet och energieffektivisering.

### *Miljö- och energibesparande åtgärder*

Arbetet med att förbättra energianvändningen och minska driftkostnaderna i fastighetsbeståndet pågår kontinuerligt. I takt med den snabba teknikutvecklingen och de ökande kraven framöver är det viktigt att noggrant värdera de investeringar som görs. Genom att balansera innovativa lösningar med kostnadseffektivitet strävar Övikshem efter att skapa långsiktigt hållbara fastigheter med lägre klimatpåverkan.

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att minska CO2-utsläppen och tog ett viktigt steg i denna riktning genom att i slutet av 2024 anskaffa sin första traktor som kan drivas med förnybart bränsle.

Övikshem har under året fortsatt sitt arbete med energieffektivisering. Bland de större projekten

kan nämnas bytet av totalt fyra hissar på Älgvägen 15 och Gullvivevägen 2. Förutom modernisering och ökad driftsäkerhet bidrar dessa byten till energibesparing och möjliggör en sänkning av säkringsnivån, vilket resulterar i lägre driftkostnader.

Vidare har ventil- och termostatbyten på Östra Dalgatan genomförts, vilket förväntas ge en viss förbättring av energieffektiviteten i fastigheterna. Utöver detta har ventilationen och värmeaggregaten på Kläppavägen 9 bytts ut, vilket bedöms bidra till ytterligare energibesparingar och förbättrad inomhus-komfort för de boende.

Bolaget har under året genomfört åtgärder för att effektivisera bilanvändningen internt. Genom att införa möjligheter till delad användning av fordon samt ett bokningssystem för bilpool på Sjögatan har två fossila bilar kunnat avyttras. Andelen el-/elhybrider var vid årets slut 69 procent (61).

### *Förbrukning*

Den totala energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten uppgick under 2024 till 102,0 kWh/m<sup>2</sup> A-temp (107,2) 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 17,4 kWh/m<sup>2</sup> A-temp (14,2). Ökningen beror främst på ökad motorvärmearvändning under den kalla starten på året. Vattenförbrukningen var 1 134 l/m<sup>2</sup> BOA, LOA (1 191). BOA motsvarar total bostadsarea. LOA motsvarar total lokalarea.

Nyckeltalen för förbrukningar avser samtliga fastigheter i bolagets bestånd vid årsskiftet.

## **Medarbetare**

### *Antal anställda*

Medelantalet anställda inom AB Övikshem uppgick under året till 64,0 (61,0) personer, med en personalomsättning på 16,1 procent (3,3).

### *Sjukfrånvaro*

Den totala sjukfrånvaron minskade under året och uppgick till 3,8 procent (4,6). Långtidssjukfrånvaron ingår i den totala sjukfrånvaron och uppgick under året till 1,0 procent (2,0).

### *Kompetensutveckling*

Under året har Övikshem fortsatt att jobba med kommunkoncernens tillitsbaserade ledarskap. Alla chefer har deltagit i kommunens chefsprogram. Övikshem har deltagit i framtagandet av två vuxenutbildningar, där vi också tar emot fyra praktikanter. Alla medarbetare har deltagit i medarbetardagar och NPF-utbildning. Övikshem deltar aktivt i kompetensförsörjningsarbetet Jobba & Lev.



## Ekonomi

### *Hysesintäkter och resultat*

Hyrorna höjdes med 5,4 procent den 1 februari 2024, efter avgörande i Hyresmarknadskommittén.

2024 års resultat före skatt uppgår till 221,3 Mkr. Motsvarande siffra föregående år är 29,7 Mkr.

### *Finansiering och finansiell ställning*

Örnsköldsviks kommun samordnar sina finansiella affärer via en internbank. Övikshem lånar av denna internbank och både interna låneramar och limit för kortsiktiga fluktuationer i rörelsen hanteras som total kontokredit, via kommunens koncernkontostruktur. Aktuellt saldo på koncernkontot klassificeras som långfristiga skulder. Dessa uppgick per den 31 december 2024 till 632,9 Mkr (1 010,4), vilket innebär en minskning med 377,5 Mkr jämfört med föregående år.

Långfristiga skulder har den 31 december 2024 en medelränta på 2,32 procent (2,70).

Örnsköldsviks kommuns internbank har i enlighet med styrdokumentansvaret 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.

<b>Kommunkoncernens externa skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Genomsnittlig kapitalbindning	2,2 år	2,0 år
Genomsnittlig räntebindning (exkl finansiell leasing)	3,0 år	2,4 år
Inom ett år förfaller % av skulderna	35 %	38 %
Inom ett år förfaller % av räntebindningen (exkl finansiell leasing)	32 %	39 %

## Fem år i sammandrag

Det ekonomiska resultatet av 2024 års verksamhet, samt bolagets ekonomiska ställning den 31 december 2024 redovisas i resultat- och balansräkningar med tillhörande bilagor.

### Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr	256,1	273,3	259,7	252,5	248,0
Rörelseresultat, Mkr	-83,7	55,3	34,4	45,8	42,1
Resultat efter finansiella poster, Mkr	221,3	29,7	20,0	32,7	28,6
Balansomslutning, Mkr	1 346,0	1 513,0	1 484,5	1 395,4	1 314,5
Avkastning på eget kapital, %	45,8	8,2	5,7	10,0	9,4
Avkastning på totalt kapital, %	17,0	3,8	2,4	3,4	3,3
Driftnetto, Mkr	89,3	97,4	98,4	93,7	97,5
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,2	4,3	4,5	4,4	4,8
Eget kapital, Mkr	606,0	361,0	360,1	347,1	309,4
Soliditet, %	45,0	23,9	24,3	24,9	23,5
Vakansgrad bostäder, %	1,3	1,2	1,5	0,6	1,0
Medelantalet anställda	64,0	61,0	59,0	56,0	56,0
Fördelning män, %	56	61	63	65	70
Fördelning kvinnor, %	44	39	37	35	30
Antalet tjänster på balansdagen	54,0	54,50	53,50	52,75	52,75

### 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	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 2025-2026

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. Övikshem har därför under 2024 avyttrat ca 600 lägenheter för att därigenom skapa handlingsfrihet för bolaget genom att frigöra kapital till nyproduktion och vidareutveckling av befintligt bestånd. Denna avyttring har även skapat 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 upprop inom allmännyttan som syftar till att uppnå en fossilfri allmännytta senast år 2030 samt att minska energiförbrukningen med 30 procent fram till år 2030 (räknat från år 2007). Inom ramen för klimatinitiativet är det viktigt att identifiera hur bolaget på bästa sätt investerar i minskad energiförbrukning. Andra åtgärder inom området ekologisk hållbarhet som bolaget kommer att arbeta med de närmsta åren är främjande av biologisk mångfald, beteendeförändring och kravställande mot entreprenörer.

I bolagets arbete med fastighetsutveckling ingår både nyproduktion och utveckling av de befintliga fastigheterna, gärna i samverkan med andra parter, för att skapa attraktiva boende- och livsmiljöer. Som en del av den långsiktiga planen har Övikshem beslutat att kraftigt öka investeringarna i utemiljöerna för att göra dem ännu mer attraktiva och inbjudande.

Övikshem har förbättrat samtliga värden i medarbetarenkäten. Vi har ett högt medarbetarindex och medarbetarna känner att cheferna visar förtroende för dem. Kommande år ligger fokus på att bibehålla dessa resultat som mått på en stabil och välfungerande organisation. Det är viktigt att bygga vidare på och lyfta det höga engagemanget som finns i organisationen. Utifrån resultatet från medarbetarenkäten har vi identifierat ett samlat förbättringsområde att fokusera mer på. Medarbetarna upplever fortfarande att Övikshem har en otydlig organisation och att man inte känner sig informerad om vad som sker i bolaget.

Övikshem gör redan flera insatser inom social hållbarhet och vill öka den prioriteringen. För att tydliggöra aktiviteter och mått ska en plan för social hållbarhet tas fram under 2025.

Kundnöjdheten behöver öka och en nyckel är en ökad kunddialog där kunderna ges möjlighet till ett större inflytande över sitt boende. Genom att utveckla boinflytandet med både egna bostadsmöten och boendebudget så skapas bättre förutsättningar för kunden att kunna påverka. 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 arbetar med att 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 2025
<p><u>Ekologisk hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Minimerad miljöpåverkan</p>	<p>Fossil CO2e-utsläpp, ton: Högst 0. Fossilt bränsle personbilar, liter: Högst 2 500. Energiförbrukning per m2 A-temp: Högst 123. Vattenförbrukning, lit/m2 BOA LOA: Högst 1 225. Andel restavfall: Högst 73 %. Åtgärder för främjande av biologisk mångfald: Minst 3. Utreda solenergi-projekt: Minst 2.</p>
<p><u>Social hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Bidra till introduktionen på arbetsmarknaden</p> <p>Attraktiva boende- och livsmiljöer</p> <p>Attraktiv arbetsgivare</p> <p>Stärka Övikshems lokala engagemang</p>	<p>Antal platser för praktik, lärlings- eller arbetsträning: Minst 3. Antal sommarjobbare: Minst 25. Antal personer som genomfört vuxenutbildning inom städ eller fastighet: Minst 4. Kundnöjdhet utemiljö (rabatter, buskar, träd, gemensamhetsytor): Minst 54 %. Trygg i bostadsområdet, andel nöjda kunder: Minst 76 %. Utreda tillgänglighetsprojekt: Minst 1. Medarbetarindex: Minst 80. Rekommendationsvilja (eNPS): Minst 40. Information medarbetare: Minst 66. Tydlig organisation: Minst 65. Presentera personalporträtt: Minst 2. Ta fram mått och måttal i social hållbarhetsplan: Minst 5. Synliggöra sociala satsningar genom olika medier: Minst 12.</p>
<p><u>Ekonomisk hållbarhet med kunden i fokus</u></p> <p>Hållbar ekonomisk utveckling</p> <p>Nöjda kunder</p>	<p>Direktavkastning på marknadsvärde, minst 5 % över tid: Minst 4,6 %. Soliditet, minst 20 % över tid: Minst 41,6 %. Nöjda kunder, andel: Minst 68 %.</p>

## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 000	301 703	2 268
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		2 268	-2 268
Utdelning		-1 100	
Årets resultat			246 091
Belopp vid årets utgång	57 000	302 870	246 091

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel på sammanlagt 548 961 242 kr.

Balanserade vinstmedel	302 870 103	kr
Årets resultat	246 091 139	kr
	<u>548 961 242</u>	kr

Styrelsen föreslår att de sammanlagda vinstmedlen disponeras så att 1 800 000 kr lämnas i utdelning till ägaren och att 547 161 242 kr balanseras i ny räkning.

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att reducera bolagets soliditet från 45,02 procent till 44,95 procent. Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs i Örnsköldsviks kommunala bolagskoncern och bedrivs med lönsamhet, bedöms soliditeten som betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på lång och kort sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ (försiktighetsregeln).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	3, 4	250 939	268 099
Övriga intäkter från hyresgäster		5 176	5 218
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>256 115</b>	<b>273 317</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5, 6, 7	-162 577	-170 165
Underhållskostnader	5	-3	-981
Fastighetsskatt/avgift		-4 269	-4 815
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-166 850</b>	<b>-175 961</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>89 265</b>	<b>97 356</b>
Övriga förvaltningsintäkter	8	12 546	9 256
Övriga förvaltningskostnader		-11 290	-8 728
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-39 676	-25 382
<b>Bruttoresultat</b>		<b>50 845</b>	<b>72 502</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar		-41	-32
Övriga kostnader	5, 7, 10	-18 904	-16 749
<b>Summa kostnader administration och försäljning</b>		<b>-18 945</b>	<b>-16 781</b>
Övriga rörelseintäkter	11	2 205	2 364
Övriga rörelsekostnader	12	-117 811	-2 756
<b>Rörelseresultat</b>	13	<b>-83 705</b>	<b>55 329</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		326 183	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	343
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	667	569
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-21 844	-26 584
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>305 005</b>	<b>-25 671</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>221 300</b>	<b>29 658</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>221 300</b>	<b>29 658</b>
Skatt på årets resultat	16	24 791	-27 390
<b>Årets resultat</b>		<b>246 091</b>	<b>2 268</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

2, 34

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	17	1 249 485	1 454 248
Inventarier, verktyg och installationer	18	10 235	7 108
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	75 461	43 836
		<b>1 335 182</b>	<b>1 505 192</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 921	2 008
Andra långfristiga fordringar	21	63	62
		<b>1 984</b>	<b>2 071</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 337 165**      **1 507 263**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		<b>10</b>	<b>10</b>
---------------------------	--	-----------	-----------

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och hyresfordringar		43	1 391
Fordringar hos Örnsköldsviks kommun		653	0
Fordringar hos koncernföretag		297	0
Övriga fordringar		2 758	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 962	3 534
		<b>8 713</b>	<b>5 670</b>

##### *Kassa och bank*

		16	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 739</b>	<b>5 694</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 345 904**      **1 512 957**

## Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2, 23, 24, 34		
<b>Eget kapital</b>	25, 26		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		57 000	57 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		302 870	301 703
Årets resultat		246 091	2 268
		<b>548 961</b>	<b>303 970</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>605 961</b>	<b>360 970</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	27	8 176	9 042
Uppskjuten skatteskuld	28	55 182	79 973
<b>Summa avsättningar</b>		<b>63 358</b>	<b>89 015</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	29		
Skulder till Örnsköldsviks kommun		632 899	1 010 445
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 580	7 662
Skulder till Örnsköldsviks kommun		0	296
Skulder till koncernföretag		9 032	12 968
Aktuella skatteskulder		533	595
Övriga skulder		1 763	1 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	22 779	29 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 686</b>	<b>52 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 345 904</b>	<b>1 512 957</b>



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		-83 705	55 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	153 929	26 740
Erhållen ränta		667	569
Erlagd ränta		-20 827	-25 684
Skatt		0	28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>50 064</b>	<b>56 982</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 348	15
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-4 225	757
Förändring av leverantörsskulder		1 917	-11 384
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-10 925	250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 179</b>	<b>46 621</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 865	-61 745
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		66 063	4 500
Försäljning och amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		87	328
Försäljning dotterbolag		326 208	0
Investeringar i dotterbolag		-25	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>340 468</b>	<b>-56 917</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld Örnsköldsviks kommun		-377 546	11 696
Utbetald utdelning		-1 100	-1 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-378 646</b>	<b>10 296</b>

### Årets kassaflöde

<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
---------------------------------------	--	----------	----------

32

### Likvida medel vid årets slut

33

16

15

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Värderingsprinciper m.m.

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

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I 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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

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

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

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

### Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider har tillämpats:

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

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

Bolaget har prövat nedskrivningsbehov på samtliga fastigheter per balansdagen. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats på balansdagen 2024-12-31 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 3,30 % och 8,75 % över beståndet. Faktiska hyresnivåer och faktisk vakans har beaktats.

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

Diskonteringen sker med en kalkylränta motsvarande marknadens krav på avkastning för den aktuella fastighetstypen. I kalkylräntan ingår en riskfri realränta, kompensation för inflationsförväntningar samt ett risktillägg bl.a. baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor,

hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar, fastighetstyp och geografiskt läge. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

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

### **Leasing**

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

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

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

### **Varulager**

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

### **Skatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Ersättningar till anställda**

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

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner hos KPA Pension. Förpliktelsen värderas till det belopp

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

### **Koncernförhållanden**

AB Övikshem 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 632,9 Mkr. Skulden vid årets ingång uppgick till 1 010,4 Mkr, vilket innebär att lånen under året har minskat med 377,5 Mkr. Ränta har under året betalats med 20,9 Mkr. Vid årets utgång var räntesatsen 2,32 procent (2,70). Lånen har finansierat bolagets investeringar. De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna har tillämpats från och med 2020.

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

### Not 3 Hyresintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder, hyra	234 834	252 249
Lokaler, hyra	12 055	12 699
Övriga objekt	9 688	10 568
Objekt under reparation	-654	-1 130
Evakueringsbostäder	-237	-442
Bostäder, outhyrda	-2 427	-3 411
Lokaler, outhyrda	-603	-579
Övriga objekt, outhyrda	-1 182	-1 347
Rabatter plomberingar	-535	-509
	<b>250 939</b>	<b>268 099</b>

### Not 4 Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet i %
<b>Kommersiella lokaler, löptid</b>			
2025	31	1 973	2
2026	6	592	1
2027	4	3 845	3
2028	7	10 556	10
Övriga	4	29 619	29
	<b>52</b>	<b>46 587</b>	<b>45</b>
Bostäder	2 651	54 183	53
Garage, p-platser och övrigt	2 283	1 769	2
	<b>4 934</b>	<b>55 952</b>	<b>55</b>

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2024-12-31 uppgick kontrakten till 4986 st. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Hyreskontrakt som avser andrahandsuthyrning av lokal på Sjögatan 4 A har löptid till och med 2032-11-30. Kontraktsvärde uppgår till 4 928 Tkr per år.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	28	24
Män	36	37
	<b>64</b>	<b>61</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 658	1 735
Övriga anställda	27 934	24 789
	<b>29 591</b>	<b>26 524</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	842	643
Pensionskostnader för övriga anställda	3 572	3 148
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 709	9 494
	<b>15 123</b>	<b>13 285</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>44 714</b>	<b>39 809</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	33 %
Andel män i styrelsen	67 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

### Avtal om avgångsvederlag

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

## Not 6 Driftkostnader

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Fastighetsskötsel	-23 871	-26 544
Reparationer	-42 233	-46 844
Fastighetsel	-7 865	-8 311
Vatten	-19 423	-19 147
Sophämtning	-7 869	-5 776
Uppvärmning	-27 234	-29 424
Fastighetsförsäkringar	-1 571	-1 066
Avskrivna hyres- och kundfordringar	-726	-856
Fastighetsanknuten administration	-25 560	-25 088
Medel till hyresgästorganisation	-1 279	-1 560
Markavgifter	-17	-16
Övriga driftkostnader	-4 927	-5 532
	<b>-162 577</b>	<b>-170 165</b>

## Not 7 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 651 Tkr.

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

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Inom ett år	7 400	7 054
Senare än ett år men inom fem år	25 553	25 157
Senare än fem år	29 580	28 307
	<b>62 533</b>	<b>60 519</b>

## Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Försäljning av värme	74	75
Försäljning fastighetsskötsel	1 311	91
Försäljning administration	1 178	394
Intäkter gemensam lokal Sjögatan 4	7 967	7 029
Övrigt	2 016	1 666
	<b>12 546</b>	<b>9 256</b>



### Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivning byggnader och markanläggningar	-38 767	-38 884
Nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	-9 500
Avskrivning inventarier	-909	-965
Återföring nedskrivning byggnader och markanläggningar	0	23 967
	<b>-39 676</b>	<b>-25 382</b>

### Not 10 Arvode till revisorer

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	162	130
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	17	
	<b>179</b>	<b>130</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Lekmannarevision	105	66
	<b>105</b>	<b>66</b>

### Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Försålda fastigheter, vinst	0	1 481
Försålda inventarier, vinst	399	119
Erhållna skadestånd	12	239
Övrigt	1 794	525
	<b>2 205</b>	<b>2 364</b>

### Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	-115 709	0
Utrangering byggnad	-48	-51
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	-218	-18
Förkastade projektkostnader	0	-1 927
Övriga kostnader	-1 835	-761
	<b>-117 811</b>	<b>-2 756</b>

### Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	43,23 %	40,9 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,41 %	2,61 %

### Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	667	569
	<b>667</b>	<b>569</b>

### Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till Örnsköldsviks kommun	-20 922	-25 764
Borgensprovision	-45	-46
Räntedel årets pensionskostnad	-1 017	-899
Övriga räntekostnader	-9	-3
Aktiverade låneutgifter	149	129
	<b>-21 844</b>	<b>-26 584</b>

## Not 16 Skatt på årets resultat

		<b>2024-01-01</b>		<b>2023-01-01</b>
		<b>-2024-12-31</b>		<b>-2023-12-31</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		24 791		-27 390
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>24 791</b>		<b>-27 390</b>
<b>Avstämning av aktuell skatt</b>				
		<b>2024-01-01</b>		<b>2023-01-01</b>
		<b>-2024-12-31</b>		<b>-2023-12-31</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		221 300		29 658
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-45 588	20,60	-6 110
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-7 986		-8 010
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		4 727		5 054
Investeringar som kostnadsförs skattemässigt		7 909		10 301
Försäljning fastigheter		-23 431		0
Ej avdragsgilla kostnader inkl ränta och nedskrivningar		-1 997		-375
Övrigt		-507	0,00	197
Försäljning bolag		67 194		0
Underskott		-320		-1 058
<b>Redovisad aktuell skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

## Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 007 676	1 843 465
Inköp	8 459	35 448
Försäljningar/utrangeringar	-260 353	-8 772
Omklassificeringar	6 968	137 535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 762 750</b>	<b>2 007 676</b>
Ingående avskrivningar	-530 380	-498 109
Försäljningar/utrangeringar	91 691	5 802
Omklassificeringar	-38 141	-38 074
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-476 831</b>	<b>-530 380</b>
Ingående uppskrivningar	25 980	27 290
Försäljningar/utrangeringar	-12 760	
Återföring av uppskrivning		-500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-626	-810
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 594</b>	<b>25 980</b>
Ingående nedskrivningar	-49 028	-53 995
Återförda nedskrivningar	0	23 967
Omklassificeringar	0	-10 000
Årets nedskrivningar	0	-9 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-49 028</b>	<b>-49 028</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 249 485</b>	<b>1 454 248</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 249 485	1 454 248
Marknadsvärde	2 028 900	2 268 200
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	1 188 599	1 385 965
Bokfört värde mark	60 886	68 283
	<b>1 249 485</b>	<b>1 454 248</b>

Marknadsvärderingen per 2024-12-31 har utförts av oberoende värderingsman. Se vidare Not 1 under rubriken Anläggningstillgångar för metoder och betydande antaganden.

Bolaget har aktiverat ränta med 148,8 Tkr.

### Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 476	18 044
Inköp	4 800	1 162
Försäljningar/utrangeringar	-1 428	-1 730
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 848</b>	<b>17 476</b>
Ingående avskrivningar	-10 367	-10 660
Försäljningar/utrangeringar	1 210	1 712
Årets avskrivningar	-1 455	-1 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 612</b>	<b>-10 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 235</b>	<b>7 108</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	43 836	149 756
Under året nedlagda kostnader	38 606	25 135
Utrangeringar	-13	-3 520
Omklassificeringar	-6 968	-127 535
Nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 461</b>	<b>43 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 461</b>	<b>43 836</b>

### Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 008	1 990
Tillkommande värdepapper	190	236
Avgående värdepapper	0	-76
Omklassificeringar	-277	-142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 921</b>	<b>2 008</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 921</b>	<b>2 008</b>

### Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62	66
Avgående fordringar, rep.fonder	0	-3
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

## Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	2 960	3 071
Övriga upplupna intäkter	2 002	463
	<b>4 962</b>	<b>3 534</b>

## Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 24 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo garantibelopp	521	464
	<b>521</b>	<b>464</b>

## Not 25 Resultatdisposition

2024-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	302 870
årets vinst	246 091
	<b>548 961</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 800
i ny räkning överföres	547 161
	<b>548 961</b>

## Not 26 Antal aktier och kvotvärde

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

### Not 27 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 042	9 246
Pensionsförändring	110	505
Pensionsutbetalning	-976	-709
	<b>8 176</b>	<b>9 042</b>

Örnsköldsviks kommun har tecknat borgen för avsatta pensioner.

### Not 28 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatteskulder avseende temporära skillnader	127 515	151 473
Uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader	0	-116
Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag	-72 332	-71 383
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 182</b>	<b>79 973</b>

Årets förändring 24 791 Tkr ingår i "Skatt på årets resultat" i resultaträkningen. Underskottsavdraget uppgår till 324 607 Tkr vid årets slut.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende temporära skillnader existerar på grund av skillnaden 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 2024 till 1 170 Mkr. Saldot på koncernkontot redovisas som långfristig skuld och uppgick på balansdagen till 632,9 Mkr. För internlånen finns inget särskilt avtal gällande amortering eller återbetalning.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernkontolimit</b>		
Intern låneram	1 170 000	1 210 000
Rörelsekredit	40 000	40 000
	<b>1 210 000</b>	<b>1 250 000</b>

### Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	-4 621	-4 810
Förutbetalda hyror och avgifter	-11 901	-19 556
Övriga poster	-6 256	-4 656
	<b>-22 779</b>	<b>-29 022</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Vinst/förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-181	-100
Räntedel i pensionskostnaden	-1 017	-899
Förändring pensionsskuld	-866	-204
Avskrivningar	40 222	40 303
Utrangering och nedskrivning	61	13 089
Vinst/förlust avyttr. byggn/mark	115 709	-1 481
Återförd nedskrivning	0	-23 967
	<b>153 929</b>	<b>26 740</b>

### Not 32 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	1	0
Banktillgodohavanden	15	15
	<b>16</b>	<b>15</b>

### Not 33 Kommentar till kassaflödesanalys

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

### Not 34 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.



Örnsköldsvik, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Lars Olsson  
Ordförande



Mikael Breilin



Louise Norgren-Bick  
Arbetstagarrepresentant



Rasmus Andersson  
Arbetstagarrepresentant



Ragnhild Backman



Joseph Daibess



Roger Näslund



Vanja Lindstedt



Pär Lindberg



Lars Österlund  
Verkställande direktör

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

KPMG AB



Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor



Johan Franzén  
Auktoriserad revisor