

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Umluspen i Storuman, org. nr 556137-4447, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2021.

Verksamhet

Bolaget är helägt av Storumans kommun via moderbolaget Storumans Kommunföretag AB och har ett aktiekapital på 5,75 mkr. Bolaget bildades 1994 då Storumans kommunala bostadsstiftelse och Storumans Utvecklingsaktiebolags industri- och kontorslokaler fusionerades. Verksamheten finansieras genom hyresintäkter, entreprenadersättning och försålda tjänster. Bolaget har sitt säte i Storumans kommun.

Bolaget verkar enbart inom Storumans kommun, där bolaget ska förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter med bostäder, kommunala lokaler för hantverk och småindustri samt därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget får också i den mån det uppstår tomma lokaler i verksamheten hyra ut dem för andra ändamål.

Affärsidé

Fastighets AB Umluspen ska hyra ut bostäder och lokaler med god service som är attraktiva och trygga i Storumans kommun.

Styrelsen och verkställande direktör (VD)

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

	<u>Antal sammanträden</u>
Pereric Stenvall ordf. (C)	3
Roland Kärman v.ordf. (S)	4
Per-Erik Sahlman (L)	4
Christer Bergfors (M)	3
Roland Gustafsson (KD)	4

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året haft deltagande på Storuman Vinds årsstämma, Pereric Stenvall är vald till ordförande för föreningen.

Ingen av styrelseledamöterna eller VD har intressen eller affärsförbindelse i samma bransch som kan medföra hinder för deras uppdrag i bolaget.

Styrelsearbetet har präglats av ett gott samarbete med ett gemensamt mål att utveckla bolaget positivt och tillgodose ägarens vilja med bolaget.

Som sekreterare för styrelsemöten har bolagets ekonomichef valts.

Verkställande direktör: Anders Karlsson.

Ordinarie årsstämma hölls 2021-05-14.

FASTIGHETS AB UMLUSPEN I STORUMAN
Org.nr 556137-4447

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta(fd SABO) samt Husbyggnadsvaror HBV.

Intern kontroll

Styrelsen har antagit en instruktion till internkontroll som behandlar hur inköp, upphandling, penninghantering och fakturahantering skall vara organiserat. Vidare så beskriver den bolagets ställningstagande om hur oetiska handlingar skall hanteras. Styrelsen granskar hur bolaget uppfyller dess innehåll samt uppdaterar dokumentet årligen.

I ägarens styrdokument anges att bolaget skall verka för att ge dess hyresgäster inflytande över sitt boende samt att inom ramen för affärsmässighet skall bolagets verksamhet präglas av ett socialt ansvar för bostads- och lokalmarknaden i kommunen. Detta efterföljs genom att företaget vart annat år genomför en hyresgästundersökning vilken ligger till grund för framtida åtgärder som skall främja hyresgästernas boendestatus. Vidare så är dialogen och samverkan med kommunens olika verksamheter mycket öppen och lösningsfixerad vilket betryggar att kommunens mål med socialt ansvar uppfylls.

I ägardirektivet finns bl.a. målbeskrivning för bolagets soliditet. Soliditeten skall successivt öka och uppgå till lägst 28 % år 2020. Bolagets soliditet har kontinuerligt ökat och var 2019, 32,63%. Investeringar i nya fastigheter under 2020 gjorde att soliditeten ändrades till 27,72% för 2020. Under 2021 har soliditeten ökat till 28,12% vid årets slut.

Risker

Bolaget bedöms inte ha några påtagliga risker i sin verksamhet eller ägande.

Revision

Revisorer är auktoriserad revisor Lars Ekman, ingen suppleant är vald.

Lekmannarevisor under början av 2021 var Sören Åberg (S). Efter 16 februari är Gunilla Pettersson (S) lekmannarevisor med Tomas Brunned (C) som suppleant, dessa är utsedda av kommunfullmäktige.

Under året har kontinuerlig dialog och rådfrågning med revisor hållits, ärenden har varit av löpande ekonomisk art samt tillsammans med styrelsen mera strategiska framtidsplaner.

Ärenden som överlämnats till kommunfullmäktige för bedömning

Under 2021 har ett ärende lämnat till kommunfullmäktige för beslut.
Godkännande av aktieägaravtal vid bildande av intressebolag för lägenhetsproduktion i Hemavan.

Viktiga händelser

Bolaget har sedan början av 2000-talet förvaltat Storumans kommuns fastigheter genom ett entreprenadavtal. Bolaget ansvarar även i huvudsak för all ny- om- och tillbyggnadsverksamhet i kommunens fastigheter.

Året 2021 har på många sätt, såsom 2020, varit helt unikt med en världsomfattande pandemi. Detta har varit en utmaning och krävt en total omställning såväl affärsmässigt som organisatoriskt.

Påverkan på arbetssätt och utförande har varit högst påtaglig för att kunna följa nationella, regionala samt lokala direktiv och lagar. Delar av verksamheten har företaget blivit tvungna avstå, eller skjuta på framtiden.

FASTIGHETS AB UMLUSPEN I STORUMAN

Org.nr 556137-4447

För 2021 kan bland annat nämnas:

- Större verksamhetsanpassning företagscentrum, Norra Skogs lokaler .
- Bildande av intressebolag, Lassoskogen Fastighets AB, för nyproduktion av 27st hyresrätter i Hemavan.
- Upphandling av ny avtalsperiod ramavtal bygg- och tekniktjänster.
- Hälsoundersökning av alla anställda, med tillhörande åtgärder.
- Rekryteringar, fastighetsskötare samt lokalvårdare.
- Inköp av elbil fastighetsskötare Tärnaby.

Större underhållsåtgärder som utförts 2021 är bla:

- Fasadenovering, fönsterbyte, ny takpapp Laxnäs 1:63
- Fönsterbyte Skomakaren 1, Skolgatan 8
- Ommålning fasad Orren 21 "Företagscentrum"
- Byte yttertak, målning fasad och fönster Luspen 3:119, Järnvägsgatan 27
- Byte ventilationsaggregat Orren 23 Tranan och Bastuträsk 27:1 Gunnarn skola
- Byte av radiatorer Laxnäs 1:27 hus B, C Skytteanska skolan
- Montage av fasadpanel på stugor 19-27 Storuman Camping

Nöjd kundindex

Under hösten 2021 genomfördes en hyresgästundersökning hos våra hyresgäster. Utifrån denna togs en handlingsplan fram att genomföras under 2022.

Måluppfyllelse

Soliditetsmål var 28% vid 2020.

Bolagets soliditet har kontinuerligt ökat och var 2019, 32,63%. Investeringar i nya fastigheter under 2020 gjorde att soliditeten sjönk till 27,72% för 2020, Soliditeten var vid årets slut 2021 28,12%.

Företagets egna verksamhetsmål har framflyttas till 2022 som målar. Bedömning är att företaget håller planen om måluppfyllelse 2022, dock så kommer effekten av pandemin att påverka vissa av målen, framförallt organisatoriskt.

Bedömning av måluppfyllelse och uppföljning av aktiviteter görs kontinuerligt.

Hyresmarknaden

Antalet outhyrda lägenheter var vid årets början 22 och vid årets slut 35, vilket motsvarar 9,4 % av lägenhetsbeståndet.

Outhyrda lokaler var vid årets början 207 kvm och vid årets slut 197 kvm. Bolaget är per 2021-12-31 ägare av 6 824 kvm uthyrningsbar lokalyta.

Årets resultat

Vid årets slut uppgår resultatet till 683 000 kr efter bokslutsdispositioner och skatt.

Hyresförhandlingen

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland hölls 2021-05-25 och då enades parterna om att teckna ett ettårigt avtal där den genomsnittliga höjningen för 2021 blev 1,27 %. Höjningen genomförs från och med första juli. Ny förhandling för kommande period kommer att genomföras under våren 2022.

Soliditet

Vid årets slut är soliditeten 28,12 %, vid samma tidpunkt 2020 var den 27,72 %.

FASTIGHETS AB UMLUSPEN I STORUMAN

Org.nr 556137-4447

Miljö

Bolagets miljöarbete bedrivs i enlighet med antagen Miljöpolicy, vilken innebär att all verksamhet ska bedrivas så att bolagets miljöpåverkan minimeras.

Företagets media förbrukning, användning av kemikalier och produktion av avfall följs kontinuerligt upp.

Fastighetsbolaget använder inga fossila bränslen för uppvärmning av sina fastigheter idag. Användning av miljömärkta städ produkter samt körning av ladd-hybrid bil för persontransporter inom samhället, är andra exempel på företagets miljöhänsyn.

Företaget är delägare i ett vindkraftverk, vilket står för ca 13,1 % av företagets elanvändning avseende fastighetsel. Av den totala värmeenergin står vindkraften för 9,6 %

Under perioden 2007-2018 har företagets CO₂ utsläpp minskat från ca 1 500 ton/år till ca 250 ton/år. För 2021 är det i stort sett oförminskat.

Energi

Bolaget deltog i SABOs projekt ”Skåneinitiativet”, där målsättningen var att t.o.m. 2016 minska energianvändningen med 20 % med år 2007 som referensår. Det målet är uppnått med råge med ett resultat år 2016 om 33,1 % i besparing, men arbetet med energieffektivisering fortsätter.

Som exempel på detta kan nämnas utbyte av belysningsarmaturer invändigt och utvändigt till LED-belysning, vilket sker fortlöpande i fastighetsbeståndet. Samt optimering av värme och ventilation. År 2021 mot år 2016 har vi tyvärr ökat förbrukningen av värme med 1,8% vilket motsvarar ca 63,9 MWh. En del av ökningen kan till viss del bero på nyinköpta fastigheter där vi inte heller optimerat klart. Vi har kunnat se att en del fastigheter främst med bergvärme har avvikit vissa månader under år 2021. Analys har funnit problem med energihål, som nu är åtgärdat. Vi kan redan se under de två första månaderna år 2022 att energianvändningen i de fastigheterna minskat med 14MWh.

I två av våra större fastigheter där fönster bytts ut så har förbrukning av värme lokalt för de två fastigheterna minskat år 2021 med 12%.

Umluspen genomför även energieffektiviseringar i kommunens fastigheter och vi utför fortlöpande byte av äldre ventilationsaggregat, belysning samt driftoptimering värmesystem. En av kommunens fastigheter som vi kommer att följa extra noga är Skytteanska skolan Tärnaby där vi gjort stora insatser de senaste åren

Flerårsjämförelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	54 910	55 341	53 925	54 764
Resultat efter finansiella poster	683	623	-27	2 706
Balansomslutning	100 162	99 096	82 372	80 666
Soliditet %	28,12	27,72	32,63	33,2
Avkastning på totalt kapital %	1,56	1,88	0,93	4,5

Förändring av eget kapital

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Övr. fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	5 750	780	20 315	26 845
Omräkning uppskjuten skattefordran enligt K3				
Erhållet aktieägartillskott			98	98
Årets resultat			683	683
Eget kapital 2021-12-31	5 750	780	21 096	27 626

Aktiekapitalet består av 115 st. A-aktier med kvotvärde 50 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	20 315 416
Erhållet aktieägartillskott	98 000
Årets resultat	<u>682 920</u>
Totalt	21 096 336

Balanseras i ny räkning.

Resultatet av bolagets verksamhet, ställningen vid årets utgång samt finansiering och kapitalanvändning framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalysen jämte till dessa hörande noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	26 784	26 966
Övriga förvaltningsintäkter	2	28 126	28 375
Övriga rörelseintäkter		753	155
Summa rörelsens intäkter		55 663	55 496
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-32 805	-32 705
Personalkostnader	4	-20 319	-19 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 238	-2 247
Övriga rörelsekostnader		-14	0
Summa rörelsens kostnader		-55 376	-54 266
Rörelseresultat		287	1 230
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 203	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721	-1 009
Resultat från andelar		-85	-82
Summa resultat från finansiella poster		397	-796
Resultat efter finansiella poster		684	434
Bokslutsdispositioner	5	-40	78
Skatt på årets resultat	6	38	110
Årets resultat		682	622

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	71 861	69 309
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 253	1 412
Inventarier, verktyg och installationer	9	29	35
Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
Pågående nyanläggning	10	495	5 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar intresseföretag	11	100	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	909	996
Uppskjuten skattefordran	13	2 969	2 880
Summa anläggningstillgångar		77 616	79 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 178	1 091
Fordringar på koncernföretag		2 183	1 294
Hyses- och kundfordringar		509	1 584
Aktuella skattefordringar		393	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		820	932
Summa		5 083	5 315
Fordringar hos koncernföretag		17 303	13 769
Kassa Bank		160	186
Summa omsättningstillgångar		22 546	19 270
Summa tillgångar		100 162	99 097

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		5 750	5 750
Reservfond		780	780
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		20 315	19 587
Erhållet aktieägartillskott		98	66
Årets resultat		683	622
Summa eget kapital		27 626	26 805
Obeskattade reserver	14	718	804
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder		60 525	60 525
Summa långfristiga skulder		60 525	60 525
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0
Förskott från kunder		0	25
Leverantörsskulder		3 388	2 626
Skulder till koncernföretag		98	344
Övriga kortfristiga skulder		1 028	905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 779	7 063
Summa kortfristiga skulder		11 293	10 963
Summa eget kapital och skulder		100 162	99 097

Kassaflödesanalys

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	683	404
Av- och nedskrivningar	2 324	2 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-5	-36
Företagskonto	159	82
Årets skatt	-50	2
Betald skatt	0	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av fordringar/skulder

3 111 2 786

Ökning/minskning av fordringar.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	231	4 918
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	388	-1 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 730 6 596

Investeringsverksamheten

Investeringar i anläggningstillgångar	-448	-14 795
Investering intresseföretag	-100	
Försäljning av anläggningstillgångar	80	67
Amortering i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468	-14 728

Erhållna statliga bidrag	0	0
Återbäring HBV	22	17
Erhållet aktieägartillskott	98	65
Lämnat koncernbidrag	126	84
Amortering(-)/nyupplåning(+)	0	17 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	246	17 266

Årets kassaflöde

3 508 9 134

Likvida medel vid årets början

13 955 4 821

Likvida medel vid årets slut

17 463 13 955

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänsteuppdrag:

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete och material levereras eller förbrukas.

Andra typer av intäkter:

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

I bolaget omfattas anställda endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

En av pensionsplanerna i Sverige finansieras i egen regi och bolaget redovisar pensionskulden enligt den beloppsuppgift som erhålls från PRI.

Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då beslut fattas att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Bostadshus	80-100
Stommar	80-100
Fasad	25-40
Yttertak, fönster, badrum, hissar, ventilation och kök	20-40

	Antal år
Kontorsbyggnader	80 - 100
Stommar	80-100
Fasad	25-40
Yttertak, fönster, hissar, ventilation och tekniska installationer	20-40

Övrigt	Antal år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 10
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 5

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blivit part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar:

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder:

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärdet.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld:

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger sam då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och regleringen av skulden avses ske.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld) i förhållande till balansomslutning.

Kassalikviditet

Kortfristiga fordringar, kassa och bank i förhållande till kortfristiga skulder.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för latent skatteskuld).

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Not 1

Hyresintäkter

Bostäder	19 794	19 328
Lokaler	7 720	7 610
Bilplatser, garage, skärmtak	906	901
Summa	28 420	27 839

Hyresbortfall

Bostäder	-984	-584
Lokaler	-488	-161
Hyresnedsättning	-164	-128
Summa	-1 636	-873

Summa hyresintäkter

26 784 26 966

Not 2

Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	3953	4192
Entreprenadersättning	14521	15054
Såld tjänst	9652	9128
Övrigt	35 kr	35 kr
Summa	28 126	28 374

Not 3

Externa kostnader

Material	-4 770	-3 972
Tjänster	-14 781	-16 979
Taxebundna kostnader	-4 917	-4 379
Fastighetsskatt/avgift	-312	-260
Riskkostnader	-917	-745
Övriga externa kostnader	-3 681	-3 398
Uppvärmning	-3 427	-2 932
Summa	-32 805	-32 665

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Not 4

Personal

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktör

-832

-841

Övriga anställda

-12 371

-12 768

Totala löner och ersättningar

-13 203

-13 609

Sociala avgifter, pensioner, enligt avtal

-6 827

-5 595

varav pensionskostnader

-2 289

-1 500

därav för styrelse och VD

-261

-175

Totala löner, ers, soc avg, o pensionskostnad

-20 030

-19 204

Medelantalet anställda, fördelat på kvinnor och män uppgår till:

Kvinnor

21

19

Män

16

17

Totalt för bolaget

37

36

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro

4,6

2,3

Fördelat på kön

män

2,0

2,7

kvinnor

7,2

2,0

Fördelat på ålder

personer upp till 29 år

0,5

6,1

personer 30-49 år

3,6

6,5

personer 50 år och äldre

7,1

1,5

Långtidssjuka 60 dgr eller mer i procent

av total sjukfrånvaro

42,8

16,5

Styrelseledamöter och ledande

befattningshavare:

Styrelseledamöter, antal på balansdag

5

5

varav män

5

5

VD o andra ledande bef.havare, antal på balansdag

1

1

varav män

1

1

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Not 5

Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar

-86 -162

Lämnat koncernbidrag

126 84

Summa

40 -78

Not 6

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt

-50 0

Uppskjuten skatt

88 110

38 110

Not 7

Byggnader

Ing ackumulerade anskaffn värden

114 354 104 979

Aktiverade kostnader

4 192

Inköp

0 9 417

Försäljning

0 -42

Utg ackumulerade anskaffn värden

118 546 114 354

Ing ackumulerade avskrivningar

-34 049 -32 528

Försäljning

0 16

Årets avskrivningar

-1 625 -1 537

Utg ackumulerade avskrivningar

-35 674 -34 049

Ing ackumulerade nedskrivningar

-18 442 -18 442

Årets återförda nedskrivningar

0 0

Utg ackumulerade nedskrivningar

-18 442 -18 442

Utgående restvärde enligt plan

64 430 61 863

Taxeringsvärden byggnader

47 834 47 775

Byggnadens anskaffningsvärde har reducerats med erhållet
statligt stöd

1 040 1 040

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	7 555	5 542
Inköp	0	2 013
Försäljning	-14	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>7 541</u>	<u>7 555</u>
Ing ackumulerade nedskrivningar	-110	-110
Utg ackumulerade nedskrivningar	<u>-110</u>	<u>-110</u>
Utgående restvärde enligt plan	7 431	7 445
Taxeringsvärden mark	11 019	10 505
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	96	96
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>96</u>	<u>96</u>
Ing ackumulerade avskrivningar	-96	-96
Årets avskrivningar	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	<u>-96</u>	<u>-96</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	0

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 8		
Maskiner, fordon o andra tekniska anläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	6 259	6 260
Årets anskaffning	448	40
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	6 559	6 259
Ing ackumulerade avskrivningar	-4 847	-4 184
Årets avskrivningar	-608	-663
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-5 307	-4 847
Utgående restvärde enligt plan	1 252	1 412
Not 9		
Inventarier, verktyg och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	512	512
Årets anskaffning	0	0
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	512	512
Ing ackumulerade avskrivningar	-477	-472
Årets avskrivningar	-5	-5
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-482	-477
Utgående restvärde enligt plan	30	35

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

Not 10

Pågående nyanläggning

Ing ackumulerade anskffn värden	5 195	4 829
Aktiverade kostnader	-4 192	0
Omklassificerade kostnader	-1 003	0
Årets anskaffning	-495	366
Utg ackumulerad anskaffn värden	-495	5 195

Not 11

Andelar intresseföretag

Ing ackumulerade anskffn värden	0	0
Årets anskaffning	100	0
Utg ackumulerad anskaffn värden	100	0

Not 12

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ing anskaffningsvärde	1 777	1 777
Årets anskaffning	100	
Utg anskaffningsvärde	1 877	1 777

Ing ackumulerade nedskrivningar	-782	-695
Årets nedskrivningar	-87	-87
Utg ackumulerade nedskrivningar	-869	-782

Utgående restvärde enligt plan	1 008	995
---------------------------------------	--------------	------------

Spec av utgående anskaffningsvärde

Bolag/förening	Säte	Andelar		
Storuman Vind, 769617-8941	Storuman	250	1 737	1 737
Lassoskogen Fastigheter AB	Storuman		100	
HBV, 702000-9226	Johanneshov		40	40
Summa			1 877	1 777

Not 13

Uppskjuten skattefordran

Ing ackumulerade anskaffn värden	2 880	2 770
Tillkommande fordringar, omräkning av ingående värde temporära skillnader mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde byggnader.	88	110
Utg ackumulerade anskaffn värden	2 968	2 880

Utgående redovisat värde	2 968	2 880
---------------------------------	--------------	--------------

Not 14

Obeskattade reserver

Ing ackumulerade överavskrivningar	805	967
Årets förändring	-86	-162
Utg ackumulerade överavskrivningar	719	805

Not 15

**Redovisning av förfallotider på långfristiga
skulder**

	Mellan 1-7 år efter bal dag	Mellan 1-7 år efter bal dag
Skulder till koncernföretag	60 525	60 525
Summa	60 525	60 525

Medelränta för bolagets långfristiga skulder är 1,11%.

Not 16

Bolagets moderbolag

Bolaget har likvida medel via koncernkonto samt koncerninterna lån hos Storumans kommun. Från och med årsredovisningen 2020 klassificeras detta som fordringar respektive skulder hos koncernföretag.

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman ägs till 100% av Storumans Kommunföretag AB, 556694-3352

Storuman 2022-05-10



Pereric Stenvall



Per-Erik Sahlman



Christer Bergfors

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-10

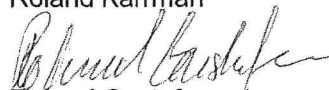


Lars Ekman

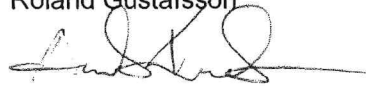
Auktoriserad revisor



Roland Kärman



Roland Gustafsson



Anders Karlsson

VD



Alexandra Olsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman, org.nr 556137-4447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storumans finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Alexandra Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-10 10:18:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Datum

Lars Ekman

Partner

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-10 10:22:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Alexandra Olsson

Datum

Alexandra Olsson

Leveranskanal: E-post