

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman

556137-4447

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Umluspen i Storuman, org. nr 556137-4447, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2018.

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:

	Antal <u>sammanträden</u>
Roland Gustafsson ordf. (KD)	5
Roland Kärman v.ordf. (S)	5
Sven-Åke Pennling (S)	4
Christer Bergfors (M)	4
Pereric Stenvall (C)	4

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

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

Utvärdering av styrelse och verkställande direktör har genomförts.

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 generellt bolagets ekonomichef valts.

Verkställande direktör: Anders Karlsson.

Ordinarie årsstämma hölls 2018-05-08. 

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag 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 vid årets utgång var 33,2 %.

Risker

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

Revision

Revisor är auktoriserad revisor Ulrika Öhlund, ingen suppleant är vald.

Lekmannarevisor är Christin Vallin med Solveig Holmner 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 året har inga ärenden överlämnats.

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. 

För 2018 kan bland annat nämnas:

- Ny marknadsmodul VITEC innefattande bland annat nytt digitaliserat kösystem.
- Ny och uppdaterad hemsida.
- Förändrad organisation gällande fastighetsskötsel och verksamhetsvaktmästeri.
- Återtagande av fastighetsunderhåll i Hemavan, som tidigare varit på entreprenad, för skötsel i egen regi.
- Nya SMARTA verksamhetsmål.
- Uppsägning av stort lokalvårdsavtal innefattande varsel av 13st lokalvårdare. Uppsägning återtogs och varsel drogs tillbaka.
- Ny uthyrnings- samt trafiksäkerhetspolicy antagen.
- Hälsoundersökning av samtliga anställda.
- Påbörjande av strukturerade och årsvisa kundmöten med alla kunder.
- Strukturförändring mot digitalisering, användning av moderna systemverktyg.
- Ständiga förbättringar med strukturerade rutiner.
- Påbörjad processkartläggning av företaget, med ett ledningssystem som målbild.

De senaste årens goda ekonomiska resultat har medfört att bolaget haft möjlighet att utöka det planerade underhållet med ca 4 Mkr. Detta har finansierats i den löpande verksamheten, trots detta så redovisar bolaget ett årsresultat före dispositioner och skatt på drygt 2,7 Mkr.

Underhållsåtgärder som utförts utöver underhållsplanen är:

- Mekanisk ventilation Granåsvägen 7 B, C, Tärnaby
- Relining avlopp Prästgårdsvägen 18 Tärnaby
- Omdränering och isolering av husgrund Prästgårdsvägen 18 Tärnaby
- Mekanisk ventilation Skolgatan 8 A, B, Storuman

Nöjd kundindex

Under 2017 har ingen undersökning genomförts, nästa undersökning kommer att genomföras under 2018.

Måluppfyllelse

Bolagets soliditetsmål om 28 % vid utgången av år 2020 har redan överträffats och uppgår till 33,2 %.

Beträffande företagets verksamhetsmål så är dessa satta och beslutade under 2018, med 2021 som mållår. Vår bedömning är att företaget håller planen om måluppfyllelse 2021. Under 2019 T1 kommer mer specifika aktiviteter att sättas för bättre styrning och förbättrad möjlighet till kontinuerlig avstämning.

Hyresmarknaden

Antalet outhyrda lägenheter var vid årets början 8 och vid årets slut 4, vilket motsvarar 1,2 % av lägenhetsbeståndet.

Uthyrda lokaler var vid årets början 77 kvm och vid årets slut 57 kvm. Bolaget är per 2018-12-31 ägare av 6 229 kvm uthyrningsbar lokalyta.

Årets resultat

Vid årets slut uppgår resultatet till 315 885 kr efter bokslutsdispositioner och skatt. 

Hyresförhandlingen

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland hölls 2018-05-30 och då enades parterna om att teckna ett ettårigt avtal där den genomsnittliga höjningen för 2018 blev 1,07 %. Höjningen genomförs från och med första juli. Ny förhandling för kommande period kommer att genomföras under våren 2019.

Soliditet

Vid årets slut är soliditeten 33,2 %, vid samma tidpunkt 2017 var den 28,2 %. Styrelse har fastslagit att målet för bolagets soliditet skall vara lägst 28 % år 2020 vilket är uppnått.

Miljöfrågor

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 producering 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 13,7 % av företagets elanvändning avseende fastighetsel. Av den totala värmeenergin står vindkraften för 10,5 %

Under perioden 2007-2018 har företagets CO₂ utsläpp minskat från ca 1 500 ton/år till ca 250 ton/år.

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 på 33,1 % i besparing, men arbetet med energi-effektivisering fortsätter.

Som exempel på detta kan nämnas utbyte av belysningsarmaturer invändigt och utvändigt till LED-belysning, vilket sker fortlöpande i fastighetsbeståndet.

Mellan åren 2007 och 2018 har vi gällande våra bostäder och lokaler minskat förbrukningen för värme/varmvatten med 5 % och fastighetsel med 14,4 %, vilket motsvarar en besparing med 322,2 MWh. Tyvärr så har en stor del av våra tidigare besparingar på värme/varmvatten gått förlorat senaste året på grund av värmepumpshaveri i en bostadsfastighet som gjort att vi tvingats värma med elpanna under en längre period. Samt att det förvärvades en äldre fastighet 2016 med en villa samt ett punkthus med 2 lgh och källarplan, och en verkstadsbyggnad som delvis värms upp. Det är också en bidragande orsak till en för stunden sämre besparing. Det är installerat en värmepump även i denna äldre fastighet som vi vet kommer att bidra med att spara energi.

Den minskade energianvändningen beror till stor del av installation av bergvärmepumpar. Som exempel på fastigheter där stora besparingar har gjorts efter installation av bergvärme och mekanisk ventilation är Sidstigen och Sjöstigen i Tärnaby.

Sidstigen, minskning med 76,8 % ca 104,8 MWh och Sjöstigen med 71,1 % ca 509,9 MWh.

Bolaget genomför även energieffektiviseringar i kommunens fastigheter och har under året bland annat slutfört driftoptimering av radiatorsystemet vid Rådhuset 1, Kommunhuset i Storuman. 

Byte av belysningsarmaturer till LED pågår kontinuerligt i kommunens lokaler. Exempel är byte av armaturer på centralskolan i Storuman. Driftoptimering av befintliga ventilationsanläggningar sker också kontinuerligt.

Flerårsjämförelse

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	55 812	53 513	52 613	53 791
Resultat efter finansiella poster	2 706	1 787	1 355	4 119
Balansomslutning	80 666	77 589	78 491	79 522
Soliditet %	33,2	28,2	26,0	24,3
Avkastning på totalt kapital %	4,5	3,8	3,4	7,9

Förändring av eget kapital

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Övr. fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	5 750	780	14 196	20 726
Omräkning uppskjuten skattefordran enligt K3			2 770	2 770
Erhållet aktieägartillskott			2 028	2 028
Årets resultat			316	316
Eget kapital 2018-12-31	5 750	780	19 310	25 840

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	14 196 104
Erhållet aktieägartillskott	2 028 000
Årets resultat	<u>315 885</u>
Totalt	16 539 989

Balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	24 285	24 064
Övriga förvaltningsintäkter	2	30 479	29 168
Övriga rörelseintäkter		1 048	281
Summa rörelsens intäkter		55 812	53 513
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-31 594	-27 788
Personalkostnader	4	-19 554	-20 448
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 386	-2 384
Summa rörelsens kostnader		-53 534	-50 620
Rörelseresultat		2 278	2 893
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 335	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834	-1 044
Resultat från andelar		-73	-87
Summa resultat från finansiella poster		428	-1 106
Resultat efter finansiella poster		2 706	1 787
Bokslutsdispositioner	5	-2 384	-1 274
Skatt på årets resultat		-6	-70
Årets resultat		316	443

W

Balansräkning **Not** **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	59 379	61 080
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 244	2 789
Inventarier, verktyg och installationer	8	56	54

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 169	1 244
Uppskjuten skattefordran	10	2 770	0
Summa anläggningstillgångar		65 618	65 167

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar	1 557	539
Fordringar på koncernföretag	223	62
Hyses- och kundfordringar	4 509	3 696
Aktuella skattefordringar	363	659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	893	1 220
Summa	7 545	6 176

Kassa och bank	7 503	6 246
Summa omsättningstillgångar	15 048	12 422

Summa tillgångar	80 666	77 589
-------------------------	---------------	---------------

Balansräkning **Not** **2018-12-31** **2017-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	5 750	5 750
Reservfond	780	780

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	18 994	13 753
Årets resultat	316	443

Summa eget kapital	25 840	20 726
---------------------------	---------------	---------------

Obeskattade reserver	11	1 272	1 488
-----------------------------	-----------	--------------	--------------

Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder		43 425	42 025

Summa långfristiga skulder		43 425	42 025
-----------------------------------	--	---------------	---------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	0	2 800
Leverantörsskulder	3 712	3 582
Skulder till koncernföretag	703	220
Övriga kortfristiga skulder	1 367	1 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 347	5 099

Summa kortfristiga skulder		10 129	13 350
-----------------------------------	--	---------------	---------------

Summa eget kapital och skulder		80 666	77 589
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassaflödesanalys

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	2 706	1 787
Av- och nedskrivningar	2 461	2 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-59	-6
Årets skatt	-6	-70

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av fordringar/skulder

5 102 4 184

Ökning/minskning av fordringar.

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 425	-476
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-365	-649

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 312 3 059

Investeringsverksamheten

Investeringar i anläggningstillgångar	-183	-1 054
Försäljning av anläggningstillgångar	100	12
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83	-1 042

Finansieringsverksamheten

Erhållet aktieägartillskott	2 028	780
Lämnat koncernbidrag	-2 600	-1 000
Amortering(-)/nyupplåning(+)	-1 400	-1 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 972	-1 970

Årets kassaflöde

1 257 47

Likvida medel vid årets början

6 246 6 199

Likvida medel vid årets slut

7 503 6 246

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 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 nettoredovisas 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, utrangeras 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	40-60
Fasad	40
Yttertak, fönster, badrum, hissar, ventilation och kök	30

	Antal år
Kontorsbyggnader	80 - 100
Stommar	25 - 35
Fasad	25 - 30
Yttertak, fönster, hissar, ventilation och tekniska installationer	20

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 förpliktelse 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 samt 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).

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1		
Hyresintäkter		
Bostäder	17 065	16 974
Lokaler	6 983	6 879
Bilplatser, garage, skärmtak	772	784
Summa	24 820	24 637
Hyresbortfall		
Bostäder	-353	-476
Lokaler	-83	-73
Hyresnedsättning	-99	-24
Summa	-535	-573
Summa hyresintäkter	24 285	24 064
Not 2		
Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	5 726	5 297
Entreprenadersättning	14 238	13 993
Såld tjänst	10 480	9 855
Intäkter av engångskaraktär		
Summa	30 479	29 168

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31

Not 3

Externa kostnader

Material	-5 018	-4 203
Tjänster	-14 479	-12 275
Taxebundna kostnader	-3 866	-3 888
Fastighetsskatt/avgift	-234	-230
Övriga externa kostnader	-4 821	-4 272
Uppvärmning	-3 176	-2 920
Summa	-31 594	-27 788

Not 4

Personal

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktör	-785	-913
Övriga anställda	-12 287	-12 583
Totala löner och ersättningar	-13 072	-13 496

Sociala avgifter, pensioner, enligt avtal	-5 937	-5 880
varav pensionskostnader	-1 516	-1 725
därav för styrelse och VD	-245	-220
Totala löner, ers, soc avg, o pensionskostnad	-19 009	-19 376

Medelantalet anställda, fördelat på kvinnor och män uppgår till:

Kvinnor	21	21
Män	18	18
Totalt för bolaget	39	39

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	5,2	4,7
Fördelat på kön		
män	1,6	2,5
kvinnor	8,2	6,7
Fördelat på ålder		
personer upp till 29 år	1,5	8,0
personer 30-49 år	6,5	4,2
personer 50 år och äldre	4,7	4,4
Långtidssjuka 60 dgr eller mer i procent av total sjukfrånvaro	59,7	34,0

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5		
Bokslutsdispositioner		
Förändring av överavskrivningar	216	-274
Lämnat koncernbidrag	-2 600	-1 000
Summa	<u>-2 384</u>	<u>-1 274</u>
Not 6		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	103 896	103 896
Inköp	0	0
Försäljning	-27	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>103 869</u>	<u>103 896</u>
Ing ackumulerade avskrivningar	-28 629	-26 600
Försäljning	9	0
Årets avskrivningar	-1 949	-2 029
Utg ackumulerade avskrivningar	<u>-30 569</u>	<u>-28 629</u>
Ing ackumulerade nedskrivningar	-18 974	-19 240
Årets återförda nedskrivningar	266	266
Utg ackumulerade nedskrivningar	<u>-18 708</u>	<u>-18 974</u>
Utgående restvärde enligt plan	54 592	56 293
Taxeringsvärden byggnader	45 452	44 242
Byggnadens anskaffningsvärde har reducerats med erhållet statligt stöd	1 040	1 040
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	4 897	4 867
Inköp	0	35
Försäljning	0	-5
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>4 897</u>	<u>4 897</u>
Ing ackumulerade nedskrivningar	-110	-110
Utg ackumulerade nedskrivningar	<u>-110</u>	<u>-110</u>
Utgående restvärde enligt plan	4 787	4 787
Taxeringsvärden mark	9 120	9 529
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	96	96
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>96</u>	<u>96</u>
Årets avskrivningar	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	<u>-96</u>	<u>-96</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	0

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7		
Maskiner, fordon o andra tekniska anläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	5 723	4 727
Årets anskaffning	160	998
Försäljning	-113	-2
Utg ackumulerade anskaffn värden	5 770	5 723
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 934	-2 334
Årets avskrivningar	-681	-602
Försäljning	89	2
Utg ackumulerade avskrivningar	-3 526	-2 934
Utgående restvärde enligt plan	2 244	2 789
Not 8		
Inventarier, verktyg och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	489	528
Årets anskaffning	23	21
Utrangering	0	-60
Utg ackumulerade anskaffn värden	512	489
Ing ackumulerade avskrivningar	-435	-476
Årets avskrivningar	-21	-19
Utrangering	0	60
Utg ackumulerade avskrivningar	-456	-435
Utgående restvärde enligt plan	56	54
Not 9		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ing anskaffningsvärde	1 777	1 777
Utg anskaffningsvärde	1 777	1 777
Ing ackumulerade nedskrivningar	-533	-444
Årets nedskrivningar	-75	-89
Utg ackumulerade nedskrivningar	-608	-533
Utgående restvärde enligt plan	1 169	1 244
Spec av utgående anskaffningsvärde		
Bolag/förening	Säte	Andelar
Storuman Vind, 769617-8941	Storuman	250
HBV, 702000-9226	Johanneshov	
Summa	1 777	1 777

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 10		
Uppskjuten skattefordran		
Ing ackumulerade anskaffn värden	0	0
Tillkommande fordringar, omräkning av ingående värde temporära skillnader mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde byggnader.	2 770	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	2 770	0
Utgående redovisat värde	2 770	0
Not 11		
Obeskattade reserver		
Ing ackumulerade överavskrivningar	1 488	1 214
Årets förändring	-216	274
Utg ackumulerade överavskrivningar	1 272	1 488
Not 12		
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder	Mellan 1-5 år efter bal dag	Mellan 1-5 år efter bal dag
Övriga skulder	37 925	31 925
Summa	37 925	31 925

Medelränta för bolagets långfristiga skulder är 1,92%.

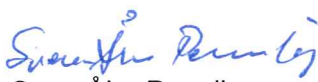
Not 13

Bolagets moderbolag

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

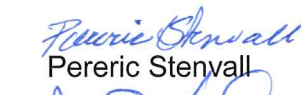
Storuman 2019-03-15


Roland Gustafsson


Sven-Åke Pennling

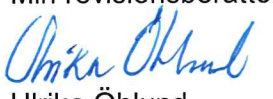

Christer Bergfors


Roland Kärrman


Pereric Stenvall

Anders Karlsson
VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-14


Ulrika Öhlund
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 2018 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.

Skellefteå den 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor