

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Umluspen i Storuman, org. nr 556137-4447, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2020.

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>
Pereric Stenvall ordf. (C)	3
Roland Kärrman v.ordf. (S)	4
Per-Erik Sahlman (L)	3
Christer Bergfors (M)	4
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 generellt bolagets ekonomichef valts.

Verkställande direktör: Anders Karlsson.

Ordinarie årsstämma hölls 2020-05-25.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan (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, med mål att därefter öka igen.

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 är Gunilla Eriksson med Robert Salomonsson 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 2020 har ett ärende lämnat till kommunfullmäktige för beslut.

KF 2020-04-21 anhöll Fastighets AB Umluspen om att få bilda ett intressebolag för lägenhetsproduktion i Hemavan, tillsammans med privata aktörer. KF beslutade att godkänna bildande av intressebolag för att främja bostadsförsörjningen i västra delen av kommunen.

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 2020 har på många sätt 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.

För 2020 kan bland annat nämnas:

- Förvärv av två hyresfastigheter i Storumans centrum. Totalt ca 35 lägenheter.
- Helrenovering av Sundshuset i Tärnaby. 5 lägenheter samt affärslokal omvandlad till Samiskt centrum.
- Rekryteringar:
 - Arbetsledare fastighetsskötare
 - Fastighetsskötare och lokalvårdare
- Fortsättning av den ”digitala resan”, som under 2020 blev helt nödvändig.

Underhållsåtgärder som utförts 2020 utöver underhållsplanen är:

- Totalrenovering 5 lgh, Laxnäs 1:63
- Total renovering av bottenplan för Samisk Centrum, Laxnäs 1:63
- Renovering av källarplan med tvättstuga och förråd Laxnäs 1:63
- Mekanisk ventilation med separata aggregat för lgh affärslokal och källarplan Laxnäs 1:63
- Fönsterbyte Skolgatan 6
- Ombyggnad på servicehuset Tranan till Trygghetsboende 11 lgh + en samvarolokal

Nöjd kundindex

Planeras till hösten 2021.

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, med mål att därefter öka igen.

Företagets egna verksamhetsmål har 2021 som målar. Bedömning är att företaget håller planen om måluppfyllelse 2021, 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 6 och vid årets slut 17, vilket motsvarar 4,5 % av lägenhetsbeståndet.

Outhyrda lokaler var vid årets början 104 kvm och vid årets slut 505 kvm. Bolaget är per 2020-12-31 ägare av 6 824 kvm uthyrningsbar lokalyta.

Årets resultat

Vid årets slut uppgår resultatet till 662 000 kr efter bokslutsdispositioner och skatt.

Hyresförhandlingen

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland hölls 2020-06-16 och då enades parterna om att teckna ett ettårigt avtal där den genomsnittliga höjningen för 2020 blev 2,0 %. Höjningen genomförs från och med första juli. Ny förhandling för kommande period kommer att genomföras under våren 2021.

Soliditet

Vid årets slut är soliditeten 27,72 %, vid samma tidpunkt 2019 var den 32,63 %.

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 2020 är det 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. Mellan år 2017-2020 så har vi ytterligare lyckats spara 1,3 % på värme vilket motsvarar ca 50 MWh.

Besparingen skulle ha kunnat vara något bättre men en del värmepumpshaverier under åren 2018-2019 har inneburit elspets under den perioden. Fastighetsel har ökat 12,2% vilket motsvarar ca 76 MWh, trots att vi bytt ut stor del av armaturer till led och med närvarostyrning samt modern tvättstugeutrustning. om man jämför 2020 mot 2019 då har vi en minskad förbrukning med 2,8 % .

Den minskade energianvändningen beror till största delen av tidigare installationer 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.

Umluspen genomför även energieffektiviseringar i kommunens fastigheter och vi utför fortlöpande byte av äldre ventilationsaggregat, belysning samt driftoptimering värmesystem.

Flerårsjämförelse

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	55 496	54 156	55 812	53 513
Resultat efter finansiella poster	474	-27	2 706	1 787
Balansomslutning	99 096	82 372	80 666	77 589
Soliditet %	27,72	32,63	33,2	28,2
Avkastning på totalt kapital %	1,88	0,93	4,5	3,8

Förändring av eget kapital

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Övr. fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	5 750	780	19 587	26 117
Omräkning uppskjuten skattefordran enligt K3				
Erhållet aktieägartillskott			66	66
Årets resultat			662	662
Eget kapital 2020-12-31	5 750	780	20 315	26 845

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	19 587 018
Erhållet aktieägartillskott	66 520
Årets resultat	<u>661 878</u>
Totalt	20 315 416

Balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	26 966	24 713
Övriga förvaltningsintäkter	2	28 375	29 212
Övriga rörelseintäkter		155	231
Summa rörelsens intäkter		55 496	54 156
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-32 665	-31 658
Personalkostnader	4	-19 314	-19 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 247	-2 427
Summa rörelsens kostnader		-54 226	-54 014
Rörelseresultat		1 270	142
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009	-707
Resultat från andelar		-82	-87
Summa resultat från finansiella poster		-796	-169
Resultat efter finansiella poster		474	-27
Bokslutsdispositioner	5	78	305
Skatt på årets resultat	6	110	-3
Årets resultat		662	276

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 309	59 440
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 412	2 076
Inventarier, verktyg och installationer	9	35	40
Pågående nyanläggning	10	5 195	4 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	996	1 082
Uppskjuten skattefordran	12	2 880	2 770
Summa anläggningstillgångar		79 827	70 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 091	2 166
Fordringar på koncernföretag		1 294	21
Hyses- och kundfordringar		1 584	4 135
Aktuella skattefordringar		414	380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		931	611
Summa		5 314	7 313
Fordringar hos koncernföretag		13 769	4 821
Kassa bank		186	
		13 955	4 821
Summa omsättningstillgångar		19 269	12 134
Summa tillgångar		99 096	82 372

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		19 587	19 310
Erhållet aktieägartillskott		66	
Årets resultat		662	277
Summa eget kapital		26 845	26 117
Obeskattade reserver	13	804	966
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		60 525	43 425
Summa långfristiga skulder		60 525	43 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0
Förskott från kunder		25	29
Leverantörsskulder		2 585	7 856
Skulder till koncernföretag		344	0
Övriga kortfristiga skulder		905	1 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 063	2 971
Summa kortfristiga skulder		10 922	11 865
Summa eget kapital och skulder		99 096	82 373

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	404	-27
Av- och nedskrivningar	2 334	2 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-36	-29
Företagskonto	82	10
Årets skatt	2	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av fordringar/skulder	2 786	2 361
Ökning/minskning av fordringar.		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 290	109
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar koncernföretag	2 628	
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 304	1 707
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder koncernföretag	196	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 596	4 177
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-14 795	-7 073
Försäljning av anläggningstillgångar	67	50
Amortering i finansiella anläggningstillgångar	0	87
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 728	-6 936
Finansieringsverksamheten		
Återbäring HBV	17	77
Erhållet aktieägartillskott	65	0
Lämnat koncernbidrag	84	0
Amortering(-)/nyupplåning(+)	17 100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 266	77
Årets kassaflöde	9 134	-2 682
Likvida medel vid årets början	4 821	7 503
Likvida medel vid årets slut	13 955	4 821

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, 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.

Kvittnings 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).

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1		
Hyresintäkter		
Bostäder	19 328	17 369
Lokaler	7 610	7 061
Bilplatser, garage, skärmtak	901	812
Summa	27 839	25 242
Hyresbortfall		
Bostäder	-584	-378
Lokaler	-161	-52
Hyresnedsättning	-128	-99
Summa	-873	-529
Summa hyresintäkter	26 966	24 713
Not 2		
Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	4192	5431
Entreprenadersättning	15054	14491
Såld tjänst	9128	9290
Intäkter av engångskaraktär		
Summa	28 374	29 212
Not 3		
Externa kostnader		
Material	-3 972	-4 116
Tjänster	-16 735	-15 248
Taxebundna kostnader	-4 379	-4 427
Fastighetsskatt/avgift	-260	-245
Övriga externa kostnader	-3 398	-4 468
Uppvärmning	-2 932	-3 154
Summa	-31 676	-31 658

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Not 4

Personal

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktör

-841 -811

Övriga anställda

-12 768 -13 023

Totala löner och ersättningar

-13 609 -13 834

Sociala avgifter, pensioner, enligt avtal

-5 595 -6 029

varav pensionskostnader

-1 500 -1 469

därav för styrelse och VD

-175 -175

Totala löner, ers, soc avg, o pensionskostnad

-19 204 -19 863

Medelantalet anställda, fördelat på kvinnor och män uppgår till:

Kvinnor

19 21

Män

17 17

Totalt för bolaget

36 38

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro

2,3 4,7

Fördelat på kön

män

2,7 0,8

kvinnor

2,0 8,4

Fördelat på ålder

personer upp till 29 år

6,1 6,1

personer 30-49 år

6,5 6,5

personer 50 år och äldre

1,5 1,5

Långtidssjuka 60 dgr eller mer i procent

av total sjukfrånvaro

16,5 68,4

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5		
Bokslutsdispositioner		
Förändring av överavskrivningar	-162	305
Lämnat koncernbidrag	84	0
Summa	<u>-78</u>	<u>305</u>
Not 6		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-3
Uppskjuten skatt	110	0
	<u>110</u>	<u>-3</u>
Not 7		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	104 979	103 869
Inköp	9 417	1 110
Försäljning	-42	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	<u>114 354</u>	<u>104 979</u>
Ing ackumulerade avskrivningar	-32 528	-30 569
Försäljning	16	0
Årets avskrivningar	-1 537	-1 959
Utg ackumulerade avskrivningar	<u>-34 049</u>	<u>-32 528</u>
Ing ackumulerade nedskrivningar	-18 442	-18 708
Årets återförda nedskrivningar	0	266
Utg ackumulerade nedskrivningar	<u>-18 442</u>	<u>-18 442</u>
Utgående restvärde enligt plan	61 863	54 009
Taxeringsvärden byggnader	47 775	44 619
Byggnadens anskaffningsvärde har reducerats med erhållet statligt stöd	1 040	1 040

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	5 542	4 897
Inköp	2 013	645
Försäljning	0	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	7 555	5 542
Ing ackumulerade nedskrivningar	-110	-110
Utg ackumulerade nedskrivningar	-110	-110
Utgående restvärde enligt plan	7 445	5 432
Taxeringsvärden mark	10 505	9 534
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	96	96
Utg ackumulerade anskaffn värden	96	96
Årets avskrivningar	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-96	-96
Utgående restvärde enligt plan	0	0

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Not 8

Maskiner, fordon o andra tekniska anläggningar

Ing ackumulerade anskaffn värden	6 260	5 770
Årets anskaffning	40	490
Försäljning	-41	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	6 259	6 260
Ing ackumulerade avskrivningar	-4 184	-3 526
Årets avskrivningar	-663	-658
Försäljning	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-4 847	-4 184
Utgående restvärde enligt plan	1 412	2 076

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	-472	-456
Årets avskrivningar	-5	-16
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-477	-472
Utgående restvärde enligt plan	35	40

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Not 10

Pågående nyanläggning

Ing ackumulerade anskaffn värden
Årets anskaffning
Utg ackumulerad anskaffn värden

4 829	0
366	4 829
5 195	4 829

Not 11

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ing anskaffningsvärde

1 777	1 777
1 777	1 777

Utg anskaffningsvärde

Ing ackumulerade nedskrivningar
Årets nedskrivningar
Utg ackumulerade nedskrivningar

-695	-608
-87	-87
-782	-695

Utgående restvärde enligt plan

995	1 082
-----	-------

Spec av utgående anskaffningsvärde

Bolag/förening	Säte	Andelar
Storuman Vind, 769617-8941	Storuman	250
HBV, 702000-9226	Johanneshov	
Summa		

1 737	1 737
40	40
1 777	1 777

Not 12

Uppskjuten skattefordran

Ing ackumulerade anskaffn värden
Tillkommande fordringar, omräkning av ingående värde
temporära skillnader mellan bokfört restvärde och
skattemässigt restvärde byggnader.
Utg ackumulerade anskaffn värden

2 770	2 770
110	0
2 880	2 770

Utgående redovisat värde

2 880	2 770
-------	-------

Not 13

Obeskattade reserver

Ing ackumulerade överavskrivningar
Årets förändring
Utg ackumulerade överavskrivningar

967	1 272
-162	-305
805	967

Not 14

**Redovisning av förfallotider på långfristiga
skulder**

Skulder till koncernföretag
Summa

Mellan 1-7 år efter bal dag	Mellan 1-5 år efter bal dag
60 525	43 425
60 525	43 425

Medelränta för bolagets långfristiga skulder är 1,48%.

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman
556137-4447

Not 15

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 2021-05-10

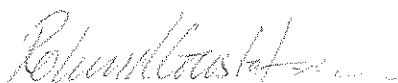

Pereric Stenvall


Per-Erik Sahlman


Christer Bergfors

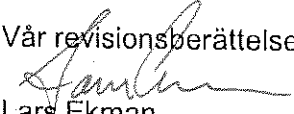


Roland Kärman


Roland Gustafsson


Anders Karlsson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12


Lars Ekman
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 2020.

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 2020 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 2020 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.

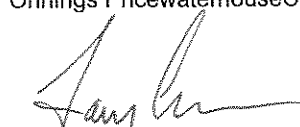
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 den 12 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Ekman
Auktoriserad revisor