

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Umluspen i Storuman

556137-4447

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Umluspen i Storuman, org. nr 556137-4447, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2019.

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)	6
Roland Kärrman v.ordf. (S)	6
Per-Erik Sahlman (L)	4
Christer Bergfors (M)	5
Roland Gustafsson (KD)	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.

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 2019-06-15.



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 vid årets utgång var 32,63%.

Risker

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

Revision

Revisorer är auktoriserad revisor Ulrika Öhlund, 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 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 2019 kan bland annat nämnas:

- Förvärv av fd Sunds varuhus i Tärnaby.
- Rekryteringar:
 - Kundtjänst och uthyrning
 - Ekonomi
 - Fastighetsskötare och lokalvårdare
- Tappad entreprenad lokalvård Polisen och Region Västerbotten.
- Utökat förvaltningsavtal ILCs förvärv Tjänstemannen 13.
- Utredning om bildande av dotterbolag för eventuell nyproduktion hyresbostäder i Hemavan, tillsammans med lokala företag.
- Beslut om deltagande i Klimatinitiativet. 

- Försättning av den "digitala resan".
- Försatt arbete med ständiga förbättringar med strukturerade rutiner.

Underhållsåtgärder som utförts 2019 utöver underhållsplanen är:

- Bergvärme Laxnäs 1:63 "Sunds" Tärnaby
- Omdränning och isolering grund, Laxnäs 1:63
- Uppfräschning av personalmatsal och utemiljö Orren 23, Företagscentrum
- Mekanisk ventilation Skolgatan 6 A, B, Storuman

Nöjd kundindex

Under 2019 har ingen undersökning genomförts. Beställning av undersökning gjordes, men företaget levererade inte. Ny undersökning kommer att utföras under hösten 2020.

Måluppfyllelse

Bolagets soliditetsmål om 28 % vid utgången av år 2020 har redan överträffats och uppgår till 32,63 %.

Beträffande företagets verksamhetsmål så är dessa satta och beslutade under 2018, med 2021 som målar. Vår bedömning är att företaget håller planen om måluppfyllelse 2021. Bedömning av måluppfyllelse och uppföljning av aktiviteter görs kontinuerligt.

Hyresmarknaden

Antalet outhyrda lägenheter var vid årets början 2 och vid årets slut 7, vilket motsvarar 2,1 % av lägenhetsbeståndet.

Outhyrda lokaler var vid årets början 104 kvm och vid årets slut 105 kvm. Bolaget är per 2019-12-31 ägare av 6 205 kvm uthyrningsbar lokalyta.

Årets resultat

Vid årets slut uppgår resultatet till 277 341 kr efter bokslutsdispositioner och skatt.

Hyresförhandlingen

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland hölls 2019-05-28 och då enades parterna om att teckna ett ettårigt avtal där den genomsnittliga höjningen för 2019 blev 2,15 %. Höjningen genomförs från och med första juli. Ny förhandling för kommande period kommer att genomföras under våren 2020.

Soliditet

Vid årets slut är soliditeten 32,63 %, vid samma tidpunkt 2018 var den 33,2 %.

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 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 företags CO₂ utsläpp minskat från ca 1 500 ton/år till ca 250 ton/år. För 2019 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 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 2019 har vi gällande våra bostäder och lokaler minskat förbrukningen för värme/varmvatten med 8,5 % och fastighetsel med 13,9 %, vilket motsvarar en besparing med 469,3MWh. Det är en besparing på ca 3% av värme mot 2018 medan fastighetselen ca 0,5% sämre utfall.

Den minskade energianvändningen beror till stor del 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.

Bolaget genomför även energieffektiviseringar i kommunens fastigheter och har under året bland annat bytt till 3-glas energi fönster på hus B, Skytteanska skolan, och rening av radiatorsystemet pågår till hösten 2020.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	54 156	55 812	53 513	52 613
Resultat efter finansiella poster	-27	2 706	1 787	1 355
Balansomslutning	82 372	80 666	77 589	78 491
Soliditet %	32,63	33,2	28,2	26,0
Avkastning på totalt kapital %	0,93	4,5	3,8	3,4

Förändring av eget kapital

	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Övr. fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	5 750	780	19 310	25 840
Erhållet aktieägartillskott				
Årets resultat			277	277
Eget kapital 2019-12-31	5 750	780	19 587	26 117

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	19 309 677
Erhållet aktieägartillskott	0
Årets resultat	<u>277 341</u>
Totalt	19 587 018

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	24 713	24 285
Övriga förvaltningsintäkter	2	29 212	30 479
Övriga rörelseintäkter		231	1 048
Summa rörelsens intäkter		54 156	55 812
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-31 658	-31 594
Personalkostnader	4	-19 929	-19 554
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 427	-2 386
Summa rörelsens kostnader		-54 014	-53 534
Rörelseresultat		142	2 278
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		625	1 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707	-834
Resultat från andelar		-87	-73
Summa resultat från finansiella poster		-169	428
Resultat efter finansiella poster		-27	2 706
Bokslutsdispositioner	5	305	-2 384
Skatt på årets resultat		-3	-6
Årets resultat		276	316

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 440	59 379
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 076	2 244
Inventarier, verktyg och installationer	8	40	56
Pågående nyanläggning	9	4 830	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 082	1 169
Uppskjuten skattefordran	11	2 770	2 770
Summa anläggningstillgångar		70 238	65 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		2 166	1 557
Fordringar på koncernföretag		21	223
Hyses- och kundfordringar		4 135	4 509
Aktuella skattefordringar		380	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		611	893
Summa		7 313	7 545
 Kassa och bank		 4 821	 7 503
Summa omsättningstillgångar		12 134	15 048
 Summa tillgångar		 82 372	 80 666

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		19 310	18 994
Årets resultat		277	316
Summa eget kapital		26 117	25 840
Obeskattade reserver	11	966	1 272
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder		43 425	43 425
Summa långfristiga skulder		43 425	43 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		0	0
Förskott från kunder		29	
Leverantörsskulder		7 856	3 712
Skulder till koncernföretag		0	703
Övriga kortfristiga skulder		1 009	1 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 971	4 347
Summa kortfristiga skulder		11 865	10 129
Summa eget kapital och skulder		82 373	80 666
Eventualförpliktelser		Inga	Inga 

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-27	2 706
Av- och nedskrivningar	2 427	2 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	-29	0
Årets skatt	-20	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av fordringar/skulder	2 351	5 102
Ökning/minskning av fordringar.		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	109	-1 425
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	1 707	-365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 167	3 312
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-7 073	-183
Försäljning av anläggningstillgångar	50	100
Amortering i finansiella anläggningstillgångar	87	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 936	-83
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	0	2 028
Lämnat koncernbidrag	0	-2 600
Amortering(-)/nyupplåning(+)	0	-1 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 972
Årets kassaflöde	-2 769	1 257
Likvida medel vid årets början	7 503	6 246
Likvida medel vid årets slut	4 734	7 503

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 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).

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1		
Hysesintäkter		
Bostäder	17 369	17 065
Lokaler	7 061	6 983
Bilplatser, garage, skärmtak	812	772
Summa	25 242	24 820
Hysesbortfall		
Bostäder	-378	-353
Lokaler	-52	-83
Hysesnedsättning	-99	-99
Summa	-529	-535
Summa hysesintäkter	24 713	24 285

Not 2

Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	5431	5 726
Entreprenadersättning	14491	14 238
Såld tjänst	9290	10 480
Intäkter av engångskaraktär		
Summa	29 212	30 479

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Not 3

Externa kostnader

Material	-4 116	-5 018
Tjänster	-15 248	-14 479
Taxebundna kostnader	-4 427	-3 866
Fastighetsskatt/avgift	-245	-234
Övriga externa kostnader	-4 468	-4 821
Uppvärmning	-3 154	-3 176
Summa	-31 658	-31 594

Not 4

Personal

Löner och ersättningar har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktör	-811	-785
Övriga anställda	-13 023	-12 287
Totala löner och ersättningar	-13 834	-13 072

Sociala avgifter, pensioner, enligt avtal	-6 029	-5 937
varav pensionskostnader	-1 469	-1 516
därav för styrelse och VD	-175	-245
Totala löner, ers, soc avg, o pensionskostnad	-19 863	-19 009

Medelantalet anställda, fördelat på kvinnor och män uppgår till:

Kvinnor	21	21
Män	17	18
Totalt för bolaget	38	39

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	4,7	5,2
Fördelat på kön		
män	0,8	1,6
kvinnor	8,4	8,2
Fördelat på ålder		
personer upp till 29 år	6,1	1,5
personer 30-49 år	6,5	6,5
personer 50 år och äldre	1,5	4,7
Långtidssjuka 60 dgr eller mer i procent av total sjukfrånvaro	68,4	59,7

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

Not 5

Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar
Lämnat koncernbidrag

Summa

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

305	216
0	-2 600
<u>305</u>	<u>-2 384</u>

Not 6

Byggnader

Ing ackumulerade anskaffn värden
Inköp
Försäljning
Utg ackumulerade anskaffn värden

103 869	103 896
1 110	0
0	-27
<u>104 979</u>	<u>103 869</u>

Ing ackumulerade avskrivningar
Försäljning
Årets avskrivningar
Utg ackumulerade avskrivningar

-30 569	-28 629
0	9
-1 960	-1 949
<u>-32 529</u>	<u>-30 569</u>

Ing ackumulerade nedskrivningar
Årets återförda nedskrivningar
Utg ackumulerade nedskrivningar

-18 708	-18 974
266	266
<u>-18 442</u>	<u>-18 708</u>

Utgående restvärde enligt plan

54 008 54 592

Taxeringsvärden byggnader

44 619 45 452

Byggnadens anskaffningsvärde har reducerats med erhållet
statligt stöd

1 040 1 040

Mark

Ing ackumulerade anskaffn värden
Inköp
Försäljning
Utg ackumulerade anskaffn värden

4 897	4 897
645	0
0	0
<u>5 542</u>	<u>4 897</u>

Ing ackumulerade nedskrivningar
Utg ackumulerade nedskrivningar

-110	-110
<u>-110</u>	<u>-110</u>

Utgående restvärde enligt plan

5 432 4 787

Taxeringsvärden mark

9 534 9 120

Markanläggningar

Ing ackumulerade anskaffn värden
Utg ackumulerade anskaffn värden

96	96
<u>96</u>	<u>96</u>

Årets avskrivningar
Utg ackumulerade avskrivningar

0	0
<u>-96</u>	<u>-96</u>

Utgående restvärde enligt plan

0 0

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 7		
Maskiner, fordon o andra tekniska anläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	5 770	5 723
Årets anskaffning	490	160
Försäljning	0	-113
Utg ackumulerade anskaffn värden	6 260	5 770
Ing ackumulerade avskrivningar	-3 526	-2 934
Årets avskrivningar	-658	-681
Försäljning	0	89
Utg ackumulerade avskrivningar	-4 184	-3 526
Utgående restvärde enligt plan	2 076	2 244

Not 8		
Inventarier, verktyg och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	512	489
Årets anskaffning	0	23
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade anskaffn värden	512	512
Ing ackumulerade avskrivningar	-456	-435
Årets avskrivningar	-16	-21
Utrangering	0	0
Utg ackumulerade avskrivningar	-472	-456
Utgående restvärde enligt plan	40	56

Not 9		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ing anskaffningsvärde	1 777	1 777
Utg anskaffningsvärde	1 777	1 777
Ing ackumulerade nedskrivningar	-608	-533
Årets nedskrivningar	-87	-75
Utg ackumulerade nedskrivningar	-695	-608
Utgående restvärde enligt plan	1 082	1 169

Spec av utgående anskaffningsvärde				
Bolag/förening	Säte	Andelar		
Storuman Vind, 769617-8941	Storuman	250	1 737	1 737
HBV, 702000-9226	Johanneshov		40	40
Summa			1 777	1 777

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Not 10

Uppskjuten skattefordran

Ing ackumulerade anskaffn värden	2 770	0
Tillkommande fordringar, omräkning av ingående värde temporära skillnader mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde byggnader.	0	2 770
Utg ackumulerade anskaffn värden	2 770	2 770
Utgående redovisat värde	2 770	2 770

Not 11

Obeskattade reserver

Ing ackumulerade överavskrivningar	1 272	1 488
Årets förändring	-305	-216
Utg ackumulerade överavskrivningar	967	1 272

Not 12

**Redovisning av förfallotider på långfristiga
skulder**

	Mellan 1-5 år efter bal dag	Mellan 1-5 år efter bal dag
Övriga skulder	43 425	37 925
Summa	43 425	37 925

Medelränta för bolagets långfristiga skulder är 1,73%.

Not 13

Bolagets moderbolag

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

Storuman 2020-05-25


Pereric Stenvall


Per-Erik Sahlman


Christer Bergfors



Roland Kärrman


Roland Gustafsson


Anders Karlsson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-11


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 2019.

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 2019 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 2019 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 11 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor