



Årsredovisning  
Stiftelsen Åselehus  
2016



Stiftelsen Åselehus  
896100-0794

## Årsredovisning räkenskapsåret 2016

STYRELSEN avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor.



## Förvaltningsberättelse

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ÅR 2016

Styrelsen och verkställande funktionären för Stiftelsen Åselehus 896100-0794 avger nedan en redovisning för sin verksamhet under år 2016. Företaget drivs som stiftelse alltsedan Åsele Kommun startade verksamheten.

Styrelsen har haft 7 sammanträden under verksamhetsåret. Därtill har styrelsens ledamöter vid skilda tillfällen deltagit i samråd och överläggningar med kommunens representanter.

### Företagets organisation/resultatpåverkande faktorer

#### Åselehus organisation

##### Styrelsen

###### ordinarie

Thure Ekegerd, ordf. ( Åp )

Jerry Sellin, vice ordf. ( O )

Lars-Olof Sahlbjörk ( C )

Gunnel Jonsson ( S )

Ove Nordin ( S )

###### suppleanter

Staffan Selin ( Åp )

Erika Selin (Fp) avgått under året

Birgitta Jonsson ( S )

Ulla Dahlberg ( V )

##### Revisorer

Maria Liedberg, PwC

Av kommunen utsedda revisorer

Birgitta Lindström och som ersättare

Ronald Findin.

##### Organisationsanslutningar

Åselehus är ansluten till SABO,  
Fastigo samt medlem i HBV.

Allt för att säkra information om  
verksamheterna och att garantera  
stöd vid behov.

### Personal som varit anställda under räkenskapsåret

Kontoret: Elisabeth Tellefors och Ann Sjölund (75%), Jessica Oderstål (100%).  
Under året har Petra Danielsson (32,5-80%) avslutat sin anställning och  
Malin Löfvenmark (75%) har anställts. På kontoret har 3 personer varit  
årsanställda.

### ÅRETS RESULTAT

Företaget redovisar en vinst på 377 kkr före bokslutsdispositioner.

### RESULTATPÅVERKANDE FAKTORER

#### Allmänt

De största faktorerna till årets positiva resultat är framför allt ett lägre hyresbortfall men även lägre kostnader för räntor än budgeterat.

#### Uthyrningsverksamheten

Uthyrningen av lägenheter gav 1% högre intäkter än budgeterat (+125kkr). Resultatet för lokaler blev 1,2 % lägre intäkt än budgeterat (-25 kkr). Hyresbortfallet för bostäder var 46% lägre än budgeterat (+409 kkr), hyresbortfallet för lokaler blev 28% lägre än budgeterat (+33 kkr).

### Hyresförhandling

2016 genomfördes en hyresförhandling med följande utfall:

- Från 1/6 2016 grundhyra + 0,8%/år.

### Underhåll fastigheter

Under 2016 har reparation och underhåll utförts till en total kostnad av 3 491 kkr vilket medför en ökning på 1 031 kkr mot 2015. De enskilt största posterna är byte av fönster och balkongdörrar på Ugglan (450kkr), ny ventilationsanläggning på Arbetsförmedlingen (300 kkr), omläggning av tak på Blåmesen (225kkr), montering av ny takfläkt och köksfläktar Eken (150kkr), ommålning fasad samt nya förrådskäp Enen (125kkr), tilläggsisolering tak Blåmesen (80kkr), reparation av balkonger Renen (88kkr), montering av tryckstyrda ventiler Stugan (77kkr), montering termostater Ålen (62kkr), ny belysning korridoren Blåmesen (73kkr), samt reparationer av lägenheter (495kkr).

### Information om verksamheten

Följande verksamhetsförändringar och noterbara åtgärder noteras för 2016:

- Även i år har vi haft en anställd som jobbat med utemiljön. Detta är mycket uppskattat av våra hyresgäster.
- För att sänka våra administrativa kostnader har Åselehus under 2016 försålt mer än 75% i form av administrativa tjänster till Åsele kommun.
- Årets hyresförhandling medförde att hyresintäkterna ökade med ca 45 kkr under 2016.
- Antalet tomma lägenheter har i snitt legat på ca 8 lägenheter under 2016. Föregående år låg nivån på ca 16 lägenheter.
- Vi har påbörjat arbetet med att byta hyressystem och planerar att köra igång det nya systemet i mitten av mars 2017.

### Flerårsjämförelse

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Vakanser i %	5,1	6,0	8,6	7,9	6,1	3,9
Balansomslutning i tkr	54 375	55 012	53 653	53 452	52 986	52 458
Soliditet i %	7,0	7,5	7,5	7,0	8,0	8,6
Belåningsgrad i %	99	100	101	104	105	104
Investeringar i tkr	782	315	231			
Resultat före dispositioner	376	417	-102	-267	617	377

Vakanser i % beräknas: Kostnaderna för outhyrda lägenheter och lokaler i % av hyresintäkterna.  
Soliditet beräknas: Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i förhållande till skulder och eget kapital.

Belåningsgrad beräknas: Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna.

## Åselehus 2016 - Året som gått

Under 2016 har vi haft en genomsnittlig vakansnivå som varit betydligt lägre än tidigare år. Detta är naturligtvis väldigt positivt då det innebär mer pengar till underhåll i våra fastigheter. Tyvärr ser vi fortfarande en negativ trend i Fredrika. Vi fortsätter arbetet med att försöka förändra den.

På Blåmesen finns en lokal som nyttjats av hemtjänsten. De boende i huset har haft tillgång till denna lokal. När den sades upp i början av 2016 skapade det en hel del oro bland hyresgästerna i huset. Lokalen har varit uppskattad då den fungerat som en naturlig träffpunkt. Antalet lediga lägenheter i detta hus har ökat dramatiskt. Från att ha varit fullbelagt ligger vakansnivån på 25%. För att få tillbaka trivseln finns därför planer på att bygga om lokalen för att göra en del av den tillgänglig för hyresgästerna. Där ska de kunna umgås och bedriva/delta i olika aktiviteter. Vi hoppas att huset ska bli "levande" igen och att intresset för att flytta dit ökar.


I slutet av föregående år började vi ställa i ordning två lägenheter för att erbjuda som hotellboende. Redan innan de var färdiga hade vi bokningar på dem. Intresset har varierat men sett över hela året var det en lyckad satsning. Vi har fått mycket beröm och hyresgästerna har varit nöjda.

I juni bjöd vi in alla hyresgäster till en trivselkväll för andra året i rad. Vi informerade om verksamheten och budgeten samt bjöd på grillkorv och kaffe. Trots det bistra vädret var arrangemanget väldigt uppskattat av deltagarna.

Åselehus ingår i ett energiprojekt tillsammans med Åsele kommun och Åsele Energiverk. Projektet drivs av Energikontor Norr och pågår under tre år. Åselehus har valt ut tre hus i syfte att titta på hur man kan minska energiförbrukningen. Även våra hyresgäster i de utvalda husen har möjlighet att delta i projektet. Förutom detta projekt tittar vi ständigt på olika energisparåtgärder. I år har vi tex. tilläggsisolerat taken på två av våra hus samt bytt all belysning i korridoren på Blåmesen, från lysrör till led.

Eftersom en av våra anställda kommer att gå i pension i slutet av mars 2017 har vi rekryterat en ny person som anställdes på kontoret i december. Denna person kommer även att sköta utemiljön på sommaren. Vi avser att få en bättre kontinuitet i skötseln av utemiljön då vi sett att det är väldigt uppskattat av våra hyresgäster. Under året har vi monterat fasadbelysning på fastigheten Renen för att skapa en trivsamt miljö. Vi har fått positiv respons på detta vilket gör att vi funderar på fler åtgärder med samma syfte.

I slutet av förra året fick vi besked från leverantören av vårt hyressystem att det skulle fasa ut. Detta system är hjärtat i vår verksamhet. Här registreras kontrakt och betalningar för alla hyresgäster och internet/kabelTV-kunder. Det används också till att dokumentera både underhåll och besiktningar. Vi har tittat på flera olika system men kommit fram till att uppföljaren av det vi har i dag passade oss bäst. I november började det omfattande jobbet med att lägga över information till det nya systemet som ska börja användas i mars 2017.

Ännu ett år har gått och ett nytt har börjat, vi ser med spänning fram emot vad 2017 har att erbjuda. 

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter	2	14 553	13 934
Övriga rörelseintäkter	2	504	603
		<hr/>	<hr/>
		15 057	14 537
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Taxebundna fastighetskostnader	3	-4 451	-4 549
Underhållskostnader		-3 491	-2 460
Fastighetsskatt	4	-126	-129
Övriga externa kostnader	5	-282	-283
Köpta tjänster	5	-2 035	-2 083
Personalkostnader	6	-1 541	-1 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 189	-1 172
Övriga rörelsekostnader		-714	-551
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-13 829	-12 694
<b>Rörelseresultat</b>		1 228	1 843
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857	-1 232
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-851	-1 226
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		377	617
Bokslutsdispositioner	9	-58	-369
Skatt på årets resultat		-72	-51
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets vinst</b>		247	197

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Ersättningslånepost	10	88	90
Byggnader	11	38 583	39 630
Mark	12	3 013	3 013
Inventarier, verktyg och installationer	13	159	298
		<hr/>	<hr/>
		41 843	43 031
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	142	112
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 985</b>	<b>43 143</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Varulager		165	180
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		51	44
Övriga kortfristiga fordringar		25	75
Kundfordringar		54	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123	117
		<hr/>	<hr/>
		253	324
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		10 055	9 339
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 473</b>	<b>9 843</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 458</b>	<b>52 986</b>

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundfond		719	719
Reservfond		1 416	1 416
		<u>2 135</u>	<u>2 135</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 558	1 361
Årets vinst		247	197
		<u>1 805</u>	<u>1 558</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 940</u>	<u>3 693</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	16		
Periodiseringsfonder		176	76
Ack överavskrivningar inventarier		581	623
		<u></u>	<u></u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	17	651	658
		<u></u>	<u></u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>651</u>	<u>658</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	43 084	43 184
		<u></u>	<u></u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>43 084</u>	<u>43 184</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	100	1 600
Leverantörsskulder		1 431	744
Aktuella skatteskulder		38	12
Övriga kortfristiga skulder		61	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 396	2 353
		<u></u>	<u></u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 026</u>	<u>4 752</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>52 458</u>	<u>52 986</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	20	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	21	21	20

*M*



## Noter

### Not 1 Noter med Redovisnings- och värderingsprinciper

## NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i tkr om ingen annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av vad som redovisas nedan under byggnader.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50-100 år
Byggnadsinventarier och markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
-varav datorer och arbetsmaskiner med tillbehör	5 år

Ersättningsposten skrivs av med 3 % av bokförda värden 1993-12-31, vilket utgör skattemässigt högsta tillåtna belopp. *m*

**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttoomsättning	15 967	15 834
Hysesbortfall	-909	-1 298
	<u>15 058</u>	<u>14 536</u>

**Not 3 Taxebundna kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vatten	-1 025	-999
Sophantering	-420	-429
Sotning	-2	-2
Fastighetsel	-588	-652
Olja/Pellets	-101	-106
Eluppvärmning	-65	-122
Fjärrvärme	-2 250	-2 238
Summa	<u>-4 451</u>	<u>-4 548</u>

**Not 4 Fastighetsskatt**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Debiterad fastighetsskatt	-126	-129
Summa	<u>-126</u>	<u>-129</u>

*M*

**Not 5 Revisorernas arvoden, köpta tjänster, och övriga externa kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Övriga externa kostnader		
Branschorganisationer	-63	-62
Revision-ersättningar	-59	-59
Sabo	-34	-37
Service ventilation	-52	-42
Övriga externa kostnader	-74	-84
	—	—
Totalt	<u>-282</u>	<u>-284</u>

Årets kostnad för revision uppgår till 56 kkr och övriga ersättningar till 3 kkr.  
Köpta tjänster Åsele kommun samt övriga köpta tjänster uppgår till 2 035 kkr (ifjol 2083 kkr).

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Häri ingår:		
Kvinnor	3	3
	—	—
Totalt	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Styrelse	42	47
Övriga anställda	1 081	1 037
	—	—
	1 123	1 084
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Styrelse	9	10
Övriga anställda	390	319
	—	—
Totalt	<u>1 522</u>	<u>1 413</u>

I ovanstående tabell redovisade kostnader sociala avgifter enligt lag och avtal, övriga anställda ingår pensionskostnader med

86

55

*m*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ersättningslånepost	-3	-3
Byggnader	-1 048	-1 040
Inventarier, verktyg och installationer	-139	-129
	<hr/>	<hr/>
Totalt	-1 190	-1 172

**Not 8 Resultat från värdepapper**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utdelning HBV	2	2
	-	-
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Överavskrivningar på inventarier	42	-293
Avsättning till periodiseringsfond	-100	-76
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	-58	-369


**Not 10 Ersättningslånepost**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	463	463
	—	—
	463	463
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-373	-370
Årets avskrivning	-2	-3
	—	—
	-	-373
Restvärde vid årets slut	<u>88</u>	<u>90</u>

Underhållslånen samt ränte-och paritetslånen har enligt bestämmelserna i SFS 1979:314 i sin helhet, bokförts som en tillgångspost i balansräkningen under rubriken ersättningslånepost enligt lagen med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m. Se värderingsprinciper avseende avskrivningstiden för tillgångsposten.

**Not 11 Byggnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64 467	64 636
Avyttring och utrangering	-	-169
	—	—
	64 467	64 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 837	-23 840
Avyttringar och utrangeringar	-	43
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 047	-1 040
	—	—
	-25 884	-24 837
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>38 583</u>	<u>39 630</u>

Ifjol såldes fastigheten Viska 1:145. 

**Not 12 Mark**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	3 012	3 012
Summa	<u>3 012</u>	<u>3 012</u>

**Not 13 Inventarier, verktyg, egna lägenheter och installationer**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	1 814	1 692
Nyanskaffningar	-	227
Avyttringar och utrangeringar	-	-105
Summa	<u>1 814</u>	<u>1 814</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-1 516	-1 492
Avyttringar och utrangeringar	-	105
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-139	-129
	<u>-1 655</u>	<u>-1 516</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>159</u>	<u>298</u>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Insatskapital HBV	40	40
Återbäring HBV	96	66
OKQ8	6	6
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>142</u>	<u>112</u>

*M*

**Not 15 Eget Kapital**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Bundet eget kapital</u>		
Enligt BR föregående år	2 135	2 135
Bundet eget kapital	2 135	2 135
<u>Fritt eget kapital</u>		
Enl BR föregående år	1 558	1 361
Årets resultat	247	197
Fritt eget kapital	1 805	1 558
Totalt	<u>3 940</u>	<u>3 693</u>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Periodiseringsfond 2015	76	76
Periodiseringsfond 2016	100	-
Överavskrivningar	581	623
Totalt	757	699

**Not 17 Avsättning för pensioner**

Beräkning av faktiskt pensionsskuld har skett genom KPA modell (P-finken), vilken bygger på reglerna i tryggandelagen SFS 1967-531.

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lån till kreditinstitut	43 084	43 184
Kortfristig del	100	1 600
Totalt	43 184	44 784
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	<u>43 084</u>	<u>43 184</u>
Totalt	<u>43 184</u>	<u>44 784</u>

**Not 19      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	41	89
Förutbetalade hyresintäkter	1 210	986
Upplupna semesterlöner	171	146
Övriga poster	974	1 132
Summa	<u>2 396</u>	<u>2 353</u>

**Not 20      Ställda panter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>	–	–
Summa ställda panter	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 21      Ansvarsförbindelser**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser	21	20
Summa ansvarsförbindelser	<u>21</u>	<u>20</u>

*ll*



Åsele 2017-03-22



Thure Ekegerd  
Ordförande



Jerry Sellin  
Vice ordförande



Gunnel Johansson



Lars-Olof Sahlbjörk

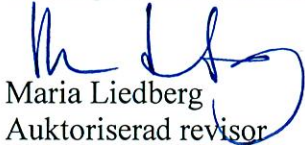


Ove Nordin



Jessica Oderstål  
Verkställande funktionär

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Liedberg  
Auktoriserad revisor



Birgitta Lindström