

**Stiftelsen Åselehus**  
**896100-0794**

## **Årsredovisning räkenskapsåret 2015**

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 2015

Styrelsen och verkställande funktionären för Stiftelsen Åselehus 896100-0794 avger nedan en redovisning för sin verksamhet under år 2015. Företaget drivs som stiftelse alltsedan Åsele Kommun startade verksamheten.

Styrelsen har haft 4 sammanträden under verksamhetsåret. I maj gjordes en rundtur på alla fastigheter och i november hölls en utbildning för styrelsen. 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 )

Allan Bokestig ( O )

Erika Selin ( Fp )

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%) samt Petra Danielsson (32,5-80%). På kontoret har 3 personer varit årsanställda.

### ÅRETS RESULTAT

Företaget redovisar en vinst på 617 kkr före bokslutsdispositioner.

### RESULTATPÅVERKANDE FAKTORER

#### Allmänt

De största faktorerna till årets positiva resultat är lägre hyresbortfall samt lägre kostnader för el, fjärrvärme och räntor än budgeterat.

#### Uthyrningsverksamheten

Uthyrningen av lägenheter gav 0,4% lägre intäkter än budgeterat (-45kkr). Resultatet för lokaler blev 1,3 % högre intäkt än budgeterat (+27 kkr). Hyresbortfallet för bostäder var 14% lägre än budgeterat (+120 kkr), hyresbortfallet för lokaler blev 13% lägre än budgeterat (+23 kkr).

### Hyresförhandling

2014 genomfördes en hyresförhandling som resulterade i ett två-årigt avtal:

- Från 1/7 2014 grundhyra + 2,11%/m<sup>2</sup>/år.
- Från 1/6 2015 grundhyra +2,11%/m<sup>2</sup>/år.

Höjningarna ser olika ut för olika områden till följd av att fastigheterna numera poängsätts utifrån sin standard.

### Underhåll fastigheter

Under 2015 har reparation och underhåll utförts till en total kostnad av 2 460 kkr vilket medför en sänkning på 171 kkr mot 2014. De enskilt största posterna är ombyggnation av lokal Falken 3 (375 kkr), ommålning av Linden 3 (202kkr), nytt tak Bilen (164kkr), byte takfläktar och fläktkåpor Torpet (120kkr), nya tak balkonger Viska 2:10 (63kkr), nya tak förråd Blåmesen (66kkr), nya entrépartier Boken (55kkr), besiktning och rep balkonger Boken (60kkr) samt reparationer av lägenheter (383kkr).

### Information om verksamheten

Följande verksamhetsförändringar och noterbara åtgärder noteras för 2015:

- Under året har vi fortsatt arbetet med en ny hemsida.
- Från augusti till oktober hade vi en anställd som jobbade med utemiljön. Detta blev mycket uppskattat av våra hyresgäster.
- För att sänka våra administrativa kostnader har Åselehus under 2015 försålt mer än 75% i form av administrativa tjänster till Åsele kommun.
- Fjolårets hyresförhandling medförde att hyresintäkterna ökade med ca 320 kkr under 2015.
- Antalet tomma lägenheter har i snitt legat på ca 16 lägenheter under 2015. Föregående år låg nivån på ca 14 lägenheter.

### Flerårsjämförelse

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Vakanser i %	8,8	5,1	6,0	8,6	7,9	6,1
Balansomslutning i tkr	54 535	54 375	55 012	53 653	53 452	52 986
Soliditet i %	6,2	7,0	7,5	7,5	7,0	8,0
Belåningsgrad i %	97	99	100	101	104	105
Investeringar i tkr	540	782	315	231		
Resultat före dispositioner	93	376	417	-102	-267	617

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 2015 - Året som gått

Året inleddes med en vakansnivå på ca 20 lägenheter varav 15 i Fredrika. Som tidigare år har vi därför fortsatt arbetet med att hitta långsiktiga lösningar på problemet. I mars beslutade styrelsen att vi skulle sälja en av våra fastigheter i Fredrika och i slutet av juni var försäljningen genomförd. Viska 1:145, ett hus med 4 lägenheter såldes till en lokal företagare. Vakansnivån ligger vid årsskiftet på 11 lägenheter, dvs en betydligt lägre nivå än i början av året. Det innebär dock inte att vi kan luta oss tillbaka, tvärtom måste vi fortsätta jobba för att minska vakanserna.

Ifjol påbörjade vi arbetet med att ta fram en ny hemsida för Åselehus och nu kan vi äntligen stolt presentera den. Där kan besökarna ta del av lediga lägenheter och dess planlösningar, få en överblick över våra fastighetsområden, hitta information, göra felanmälan och mycket mer. Tanken är att sidan ska vara levande så vi kommer fortlöpande att lägga ut nyheter.

För några år sedan utfördes en inventering av utemiljön. Några av åtgärderna har utförts tidigare år. I slutet av sommaren anställde vi en person enbart för att ta itu med utemiljön. Rabatter rensades, buskar klipptes, bänkar målades för att nämna några saker. Detta resulterade i en mängd positiva kommentarer från våra hyresgäster. Då vi förstått att hyresgästerna uppskattar detta kommer vi att återuppta arbetet under sommaren 2016.

På Falken 3 har vi i flera år haft en ledig lokal sedan Systembolaget bestämde sig för att minska ned på sina ytor. Under året fick vi en intresserad hyresgäst. Nu har vi byggt om lokalen, från att vara ett tomt skal består den av två kontor, pentry och wc med dusch. Lokalen är numera uthyrd till kontorsverksamhet.

Eftersom Wårdshuset lagt om sin verksamhet till flyktingboende finns det få alternativ för de besökare som vill övernatta i Åsele. I slutet av året började vi ställa i ordning två lägenheter som ska hyras ut som korttidsboende. Vi har sedan tidigare möblerade lägenheter för uthyrning men i dessa två lägenheter kan vi även erbjuda städ, sänglinne och frukost. Vi hoppas att det ska täcka en del av behovet av övernattnings i kommunen.

Ett orosmoln som tyvärr dykt upp under året är kommunens planer att börja hyra ut lägenheter på Bofinken, Åseborg. Vår åsikt är att det finns tillräckligt med lägenheter inom kommunen vilket vi grundar på den vakansnivå som vi tar fram varje månad. Om kommunen fortsätter med sina planer befarar vi att detta kommer att konkurrera med oss och i slutändan leda till intäktsbortfall som följd.

Ännu ett år har gått och ett nytt har börjat, vi ser med spänning fram emot vad 2016 har att erbjuda.

*M*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hysesintäkter	2	13 933	13 779
Övriga rörelseintäkter	2	603	677
		<hr/>	<hr/>
		14 536	14 456
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Taxebundna fastighetskostnader	3	-4 549	-4 457
Underhållskostnader		-2 460	-2 631
Fastighetsskatt	4	-129	-127
Övriga externa kostnader	5	-282	-464
Köpta tjänster	5	-2 083	-1 924
Personalkostnader	6	-1 467	-1 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 172	-1 888
Övriga rörelsekostnader		-551	-606
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-12 693	-13 385
<b>Rörelseresultat</b>		1 843	1 071
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 232	-1 341
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-1 226	-1 338
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		617	-267
Bokslutsdispositioner	9	-369	-
Skatt på årets resultat		-51	-8
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		197	-275

m

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Ersättningslånepost	10	90	93
Byggnader	11	39 630	40 796
Mark	12	3 013	3 012
Inventarier, verktyg och installationer	13	298	200
		<hr/>	<hr/>
		43 031	44 101
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	112	174
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 143</b>	<b>44 275</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Varulager		180	113
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		44	34
Övriga kortfristiga fordringar		75	86
Kundfordringar		88	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117	130
		<hr/>	<hr/>
		324	422
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		9 339	8 642
		9 339	8 642
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 843</b>	<b>9 177</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 986</b>	<b>53 452</b>

m

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</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		1 361	1 636
Årets resultat		197	-275
		<u>1 558</u>	<u>1 361</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 693</u>	<u>3 496</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	16		
Periodiseringsfonder		76	-
Ack överavskrivningar inventarier		623	330
		<u>699</u>	<u>330</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för pensioner	17	658	694
		<u>658</u>	<u>694</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>658</u>	<u>694</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	43 184	45 759
		<u>43 184</u>	<u>45 759</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>43 184</u>	<u>45 759</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 600	100
Leverantörsskulder		744	1 105
Aktuella skatteskulder		12	-
Övriga kortfristiga skulder		43	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 353	1 939
		<u>4 752</u>	<u>3 173</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 752</u>	<u>3 173</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>52 986</u>	<u>53 452</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	20	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	21	20	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.

### Byggnader

Styrelsens tidigare års bedömning att en avvikelse från årsredovisninglagen förelegat då man tillämpat en portföljvärdering fördelat på orterna Åsele och Fredrika kvarstår inte längre. Styrelsens bedömning är att det i dagsläget inte föreligger något nedskrivningsbehov avseende stiftelsens fastighetsbestånd.

### 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. 



**Not 2 Intäkternas fördelning**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttoomsättning	15 833	15 717
Hyresbortfall	-1 298	-1 261
	<u>14 535</u>	<u>14 456</u>

**Not 3 Taxebundna kostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vatten	-999	-918
Sophantering	-429	-447
Sotning	-2	-4
Fastighetsel	-652	-675
Olja/Pellets	-106	-113
Eluppvärmning	-122	-163
Fjärrvärme	-2 238	-2 136
Summa	<u>-4 548</u>	<u>-4 456</u>

**Not 4 Fastighetsskatt**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Debiterad fastighetsskatt	-129	-127
Summa	<u>-129</u>	<u>-127</u>

*m*

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Övriga externa kostnader		
Branschorganisationer	-62	-75
Revision-ersättningar	-59	-74
Sabo	-37	-40
Service ventilation	-42	-47
Övriga externa kostnader	-84	-228
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totalt	<u>-284</u>	<u>-464</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 083kkr (ifjol 1924kkr).  
Minskningen av övriga externa kostnader från 228kkr till 84kkr beror främst på betydligt lägre kostnad för ovk (obligatorisk ventilationskontroll) under 2015.

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Häri ingår:		
Kvinnor	3	3
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totalt	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Styrelse	47	35
Övriga anställda	1 037	940
	<u>          </u>	<u>          </u>
	1 084	975
Sociala avgifter enligt lag och avtal		
Styrelse	10	7
Övriga anställda	319	301
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totalt	<u>1 413</u>	<u>1 283</u>

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

55

41

*m*

**Not 7      Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ersättningslånepost	-3	-3
Byggnader	-1 040	-973
Nedskrivning fastigheter	-	-800
Inventarier, verktyg och installationer	-129	-112
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>-1 172</u>	<u>-1 888</u>

**Not 8      Resultat från värdepapper**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utdelning HBV	2	2
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

**Not 9      Bokslutsdispositioner**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Överavskrivningar på inventarier	-293	-
Avsättning till periodiseringsfond	-76	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>-369</u>	<u>0</u>

*m*


**Not 10 Ersättningslånepost**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	463	463
	—	—
	463	463
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-370	-367
Årets avskrivning	-3	-3
	—	—
	-373	-370
Restvärde vid årets slut	<u>90</u>	<u>93</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>2015</u>	<u>2014</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64 636	64 636
Avyttring och utrangering	-169	-
	—	—
	64 467	64 636
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 840	-22 067
Avyttringar och utrangeringar	43	-
Nedskrivningar	-	-800
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 040	-973
	—	—
	-24 837	-23 840
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>39 630</u>	<u>40 796</u>

Under året har Viska 1:145 sålts. Nedskrivningen 2014 avser fastigheten Viska 2:10. 

**Not 12 Mark**

	<u>2015</u>	<u>2014</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>2015</u>	<u>2014</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	1 692	1 692
Nyanskaffningar	227	-
Avyttringar och utranteringar	-105	-
Summa	<u>1 814</u>	<u>1 692</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-1 492	-1 380
Avyttringar och utranteringar	105	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-129	-112
	<u>-1 516</u>	<u>-1 492</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>298</u>	<u>200</u>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Insatskapital HBV	40	40
Återbäring HBV	66	128
OKQ8	6	6
Totalt	<u>112</u>	<u>174</u>

*m*

**Not 15 Eget Kapital**

	<u>2015</u>	<u>2014</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	1 361	1 636
Årets resultat	197	-275
Fritt eget kapital	1 558	1 361
Totalt	<u>3 693</u>	<u>3 496</u>

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Periodiseringsfond 2015	76	-
Överavskrivningar	623	330
Totalt	699	330

**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>2015</u>	<u>2014</u>
Lån till kredinstitut	43 184	45 759
Kortfristig del	1 600	100
Totalt	44 784	45 859
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	<u>43 184</u>	<u>45 759</u>
Totalt	<u>44 784</u>	<u>45 859</u>

*M*

**Not 19      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	89	125
Förutbetalda hyresintäkter	986	966
Upplupna semesterlöner	146	111
Övriga poster	1 132	737
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>2 353</u>	<u>1 939</u>

**Not 20      Ställda panter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>	—	—
Summa ställda panter	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 21      Ansvarsförbindelser**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga ansvarsförbindelser	20	20
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>20</u>	<u>20</u>

*m*

Åsele 2016-03-17



Thure Ekegerd  
Ordförande



Jerry Sellin  
Vice ordförande



Gunnel Jonsson



Lars-Olof Sahlbjörk



Ove Nordin



Jessica Oderstål  
Verkställande funktionär

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-04  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Liedberg  
Auktoriserad revisor



Birgitta Lindström