



Årsredovisning
Stiftelsen Åselehus
2019



Årsredovisning

för

Stiftelsen Åselehus

896100-0794

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Åselehus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Företaget drivs som stiftelse alltsedan Åsele kommun startade verksamheten 1963. Styrelsen har haft 4 sammanträden under verksamhetsåret. Därtill har styrelsens ledamöter vid skilda tillfällen deltagit i samråd och överläggningar med kommunens representanter.

Stiftelsen har sitt säte i Åsele.

Under året har Åselehus amorterat totalt 6,1mkr på de långfristiga lånen, dvs. 3mkr extra utöver den kortfristiga delen på 3,1mkr som bokats upp i föregående års bokslut.

Stiftelsens organisation

Åselehus styrelse

Ordinarie

Ove Nordin, ordf. (S)
Torsten Lundborg, v ordf (L)
Gunnel Jonsson (S)
Staffan Selin (Åp)
Michael Gavelin (C)

Suppleanter

Birgitta Jonsson (S)
Niklas Fransson (C)
Connie Andersson Lindgren (S)
Henrik Persson (Åp)
Sonja Vikman (V)

Revisorer

Håkan Jonsson, PwC
Av kommunen utsedda revisorer
Tord Gardeström och som ersättare
Roger Sandström.

Organisationsanslutningar

Åselehus är ansluten till Sveriges Allmännyttas Fastigo samt HBV (Husbyggnadsvaror)
Allt för att säkra information om verksamheterna och att garantera stöd vid behov.

Personal

På kontoret har 2,5 personer varit årsanställda. Åselehus har en anställd målare på heltid.

Stiftelsens ändamål

Stiftelsens syfte är att med tillämpning av kommunal självkostnads- och likställdhetsprincip svara för bostadsförsörjningen inom Åsele kommun, varvid hyresgästernas behov av lägenheter och service skall beaktas.

Åselehus jobbar fortlöpande med att tillgodose behovet av lägenheter utifrån rådande förutsättningar. Styrelsen anser att stiftelsens ändamål enligt stadgarna efterlevs och att det inte gjorts några avvikelser från ändamålet under året.

Årets Resultat

Stiftelsen redovisar en vinst på 165tkr före bokslutsdispositioner.

Allmänt om årets resultat

Årets intäkter är betydligt lägre jämfört med föregående år. Det beror främst på den brand som utbröt i slutet av mars ifjol. Den resulterade dels i en försäkringsersättning på ca 3mkr samt att 6 lägenheter revs. Årets intäkter har även påverkats av att ett hus med 12 lägenheter såldes i mitten av föregående år. Årets hyreshöjning samt sålda tjänster har varit högre jämfört med budget. Kostnader för vatten, fjärrvärme, el och räntor har varit lägre än budget till följd av energisparåtgärder samt amortering på våra fastighetslån. Det har lett till att stiftelsens resultat för året är positivt, en vinst på 165tkr före skatt.

Uthyrningsverksamheten

Uthyrningen av lägenheter gav 1% högre intäkter än budgeterat (+137tkr). Resultatet för lokaler blev 2% högre intäkt än budgeterat (+46tkr). Hyresbortfallet för bostäder var 21% högre än budgeterat (-144tkr), hyresbortfallet för lokaler blev 13% högre än budget (-33tkr).

Hyresförhandling

2019 genomfördes en hyresförhandling med följande utfall:
- Från 1/7 2019 hyra +1,96%/år.

Underhåll fastigheter

Under 2019 har reparation och underhåll utförts till en total kostnad av 2 216tkr vilket medför en sänkning på 1 161tkr mot 2018. De enskilt största posterna är asfaltering Blåmesen (135tkr), byte av balkongdörrar och källardörr Eken (100tkr), nytt nyckelsystem Stugan (80tkr), renovering av fönster Torpet och Blåbäret (80tkr), delvis ny fasad på ett hus samt justering hängrännor fastigheten Stugan (65tkr), utbyte kakel i kök Blåbäret (55tkr), nya uteplatser Granen och Blåmesen (50tkr), nya gästparkeringar Granen och Torpet (20tkr) samt invändiga reparationer av lägenheter (455tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta år har till stor del gått i digitaliseringens tecken. Vi har tillsammans med Åsele kommun genomfört en uppgradering av vårt ekonomisystem. I samband med detta installerades programvara för inskanning av våra leverantörsfakturor. Vi har även installerat nya programvaror för både lönehantering och bokslut då de tidigare systemen avvecklades till följd av ny teknik. Dessutom har vi haft en arkivkonsult som har gått igenom vårt fysiska arkiv och hjälpt oss upprätta en dokumenthanteringsplan som har godkänts av styrelsen.

Tidigare år har Åselehus köpt tjänsten för skötsel av grönytorna. Tyvärr har det inte fungerat tillfredsställande samtidigt som kostnaden har varit hög. Åselehus har därför sagt upp tjänsten och köpt in en egen gräsklippare samt haft en säsonganställd som har skött detta under månaderna maj-augusti i år. Vi har konstaterat att vi inte bara fått en högre kvalitet på vår grönyteskötsel utan även en betydligt lägre kostnad jämfört med tidigare år. Vi kommer därför fortsättningsvis att sköta grönyteskötseln i egen regi.

Grönyteskötseln ingick i ett samarbetsavtal med Åsele kommun. Flera delar av detta avtal har sagts upp vid olika tidpunkter. Till följd av detta samt att det fanns planer på ytterligare förändringar kom Åselehus och Åsele kommun överens om att säga upp hela avtalet med syfte att förhandla fram ett nytt. Det nya avtalet träder i kraft från årsskiftet 2019/2020. En av förändringarna till följd av det nya avtalet är att Åselehus anställer sina egna fastighetsskötare.

I början av juni hölls den årliga trivselkvällen för våra hyresgäster. Besökarantalet var över förväntan. Vi tolkar det som att träffen är ett välkommet inslag för våra hyresgäster. Vi informerade om verksamheten och planerat underhåll. Det bjöds på grillkorv och kaffe. Som tidigare år blev det en trevlig träff med hyresgäster och Åselehus personal.

Vi har avslutat energiprojektet LEK3. På de tre hus som ingick i projektet har vi utfört energisparåtgärder såsom byte av fönster/balkongdörrar, tilläggsisolering tak samt installation av undermätare på värmesystemet. Slutresultatet till följd av dessa åtgärder blev en energibesparing på 11%. Projektet har genomförts tillsammans med Åsele kommun och Åsele Energiverk. Under projektets gång har vi haft gemensamma träffar där vi diskuterat främst energi men även olika samverkansmöjligheter. Då dessa träffar upplevts som väldigt givande har deltagarna beslutat att fortsätta med dem även efter projektets avslut. Syftet är att utveckla ett ökat samarbete mellan Åsele kommun och dess bolag/stiftelser.

Den totala vakansnivån i Åselehus bestånd har minskat något jämfört med tidigare år. I år har vi i genomsnitt haft 12 lediga lägenheter, snittet för 2018 låg på 15 lägenheter. Kostnaden för hyresbortfallet för bostäder är något lägre jämfört med föregående år.

Ännu ett år har gått och ett nytt har börjat, vi ser med spänning fram emot vad 2020 har att erbjuda.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 708	13 937	14 220	14 553
Resultat efter finansiella poster	165	1 468	219	377
Balansomslutning i tkr	45 292	51 651	50 291	52 458
Soliditet (%)	12,7	10,8	9,4	8,6
Vakanser i %	8	7	8	4
Belåningsgrad i %	94	107	100	104

Soliditet beräknas: Eget kapital +78,6% av obeskattade reserver i förhållande till skulder och eget kapital.

Vakanser i % beräknas: Kostnaderna för outhyrda lägenheter och lokaler i % av hyresintäkterna.

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

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tkr			
Intäkter			
Nettoomsättning	3	13 708	13 936
Övriga rörelseintäkter		760	4 290
Summa stiftelsens intäkter		14 468	18 226
Stiftelsens kostnader			
Taxebundna fastighetskostnader	4	-4 402	-4 487
Underhållskostnader		-2 216	-3 377
Fastighetsskatt		-137	-126
Övriga externa kostnader	5	-405	-339
Köpta tjänster		-2 400	-2 303
Personalkostnader	6	-2 170	-2 094
Av- och nedskr. av materiella anläggningstillgångar	7	-1 216	-1 466
Övriga rörelsekostnader		-1 060	-2 275
Summa stiftelsens kostnader		-14 006	-16 467
Rörelseresultat		462	1 759
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306	-299
Summa finansiella poster		-297	-291
Resultat efter finansiella poster		165	1 468
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-32	-654
Förändring av överavskrivningar		-15	-61
Summa bokslutsdispositioner		-47	-715
Resultat före skatt		118	753
Skatter			
Skatt på årets resultat		-28	-432
Årets resultat		90	321

Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Ersättningslånepost	9	80	82
Byggnader och mark	10	34 340	35 387
Mark	11	2 847	2 847
Inventarier, verktyg och installationer	12	493	512
Summa materiella anläggningstillgångar		37 760	38 828

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	158	155
Summa finansiella anläggningstillgångar		158	155
Summa anläggningstillgångar		37 918	38 983

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Varulager		169	165
Summa varulager		169	165

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		9	41
Kundfordringar		22	102
Övriga fordringar		415	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		462	201
Summa kortfristiga fordringar		908	445

Kassa och bank

Kassa och bank		6 297	12 058
Summa kassa och bank		6 297	12 058
Summa omsättningstillgångar		7 374	12 668

SUMMA TILLGÅNGAR

45 292 51 651

Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		719	719
Reservfond		1 416	1 416
Bundet eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 135	2 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 617	2 296
Årets resultat		90	321
Fritt eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 707	2 617
Summa eget kapital		4 842	4 752
Obeskattade reserver	15		
Periodiseringsfonder		1 034	1 003
Ackumulerade överavskrivningar		98	84
Summa obeskattade reserver		1 132	1 087
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse enligt lagen (1967:531) om trygghet av pensionsutfästelse m.m.	16	673	670
Summa avsättningar		673	670
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		34 784	37 884
Summa långfristiga skulder		34 784	37 884
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	3 100
Leverantörsskulder		1 341	1 338
Skatteskulder		284	434
Övriga kortfristiga skulder		74	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 062	2 299
Summa kortfristiga skulder		3 861	7 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 292	51 651

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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.

I stiftelsen finns en nedskrivning av fastighet som uppgår till 3.339 tkr. Inget skattemässigt avdrag har yrkats i samband med nedskrivningen vilket innebär att en temporär skillnad uppstår mellan skattemässigt värde och bokföringsmässigt värde. Det medför en uppskjuten skattefordran. Stiftelsen har inte tagit upp någon uppskjuten skattefordran i balansräkningen med hänvisning till att det är osäkert om den i framtiden kommer att kunna utnyttjas.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

En materiell anläggningstillgång som har betydande komponenter där skillnaden i förbrukning förväntas vara väsentligt, redovisas och skrivs av som separata enheter utifrån varje komponents nyttjandeperiod.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell 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 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 materiell anläggningstillgång redovisas som Övriga verksamhetsintäkter respektive Övriga verksamhetskostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggning	20 år
<i>Byggnader</i>	
Stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	40 år
Värme/sanitet	50 år
Ventilation	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datautrustning	5 år

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

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 värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när stiftelsen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

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 anskaffningsvärde.

Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	0	0
	0	0

Not 3 Intäkternas fördelning

	2019	2018
Bruttoomsättning	15 664	19 414
Hyresbortfall	-1 196	-1 187
	14 468	18 227

Not 4 Taxebundna kostnader

	2019	2018
Vatten	863	982
Sophantering	411	417
KabelTV	129	133
Fastighetsel	575	539
Olja, pellets, sotning	105	126
Eluppvärmning	106	122
Fjärrvärme	2 213	2 168
	4 402	4 487

Not 5 Revisorernas arvoden och övriga externa kostnader

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdrag	61	61
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	33	7
Branschorganisationer	228	189
Serviceavtal	73	72
Övriga externa kostnader	10	10
	405	339

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	1 541	1 503
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	616 (149)	585 150)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 157	2 088

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar		
Ersättningslånepost	2	3
Byggnader	1 047	1 077
Nedskrivning	0	259
Inventarier, verktyg och installationer	166	129
	1 216	1 466

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Resultat från värdepapper, utdelning HBV	-2 -2	-2 -2

Not 9 Ersättningslånepost

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	463	463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463	463
Ingående avskrivningar	-381	-378
Årets avskrivningar	-2	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383	-381
Utgående redovisat värde	80	82

Not 10 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 032	66 964
Inköp		119
Försäljningar/utrangeringar		-4 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 032	63 032
Ingående avskrivningar	-24 306	-24 710
Försäljningar/utrangeringar		1 480
Årets avskrivningar	-1 047	-1 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 353	-24 306
Ingående nedskrivningar	-3 339	-4 306
Försäljningar/utrangeringar		1 225
Årets nedskrivningar		-259
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 339	-3 339
Utgående redovisat värde	34 340	35 387

Not 11 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 847	3 012
Försäljningar/utrangeringar		-165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 847	2 847
Utgående redovisat värde	2 847	2 847

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 150	2 041
Inköp	147	305
Försäljningar/utrangeringar		-195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 297	2 150
Ingående avskrivningar	-1 638	-1 705
Försäljningar/utrangeringar		195
Årets avskrivningar	-166	-129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 805	-1 638
Utgående redovisat värde	493	512

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insatskapital HBV	40	40
Återbäring HBV	112	109
OKQ8	6	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158	155
Utgående redovisat värde	158	155

Not 14 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid räkenskapsårets början	2 135	2 617	4 752
Belopp vid räkenskapsårets slut	2 135	2 617	4 752

Not 15 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Ack överavskrivn inventarier	98	84
Avsättning till p-fond 2015	76	76
Avsättning till p-fond 2016	100	100
Avsättning till p-fond 2017	172	172
Avsättning till p-fond 2018	654	654
Avsättning till p-fond 2019	32	0
	1 133	1 086
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	

Not 16 Avsättning för pensioner

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	40 984	41 084
Amortering	-6 100	-100
Utgående balans	34 884	40 984

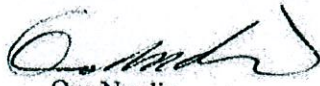
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	202	202
Upplupna utgiftsräntor	20	25
Förutbetalda hyresintäkter	1 114	1 002
Övriga förutbetalda kostnader	725	1 072
	2 061	2 301

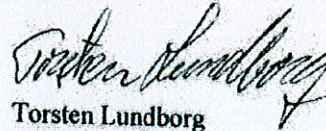
Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	28	21
Summa ansvarsförbindelser	28	21

Åsele den 13 mars 2020



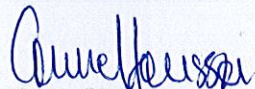
Ove Nordin
Ordförande



Torsten Lundborg
Vice ordförande



Staffan Selin



Gunnel Jonsson



Michael Gavelin



Jessica Oderstål
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/3 - 2020



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor
ÖhrlingspricewaterhouseCoopers AB



Tord Gardeström
Lekmannarevisor