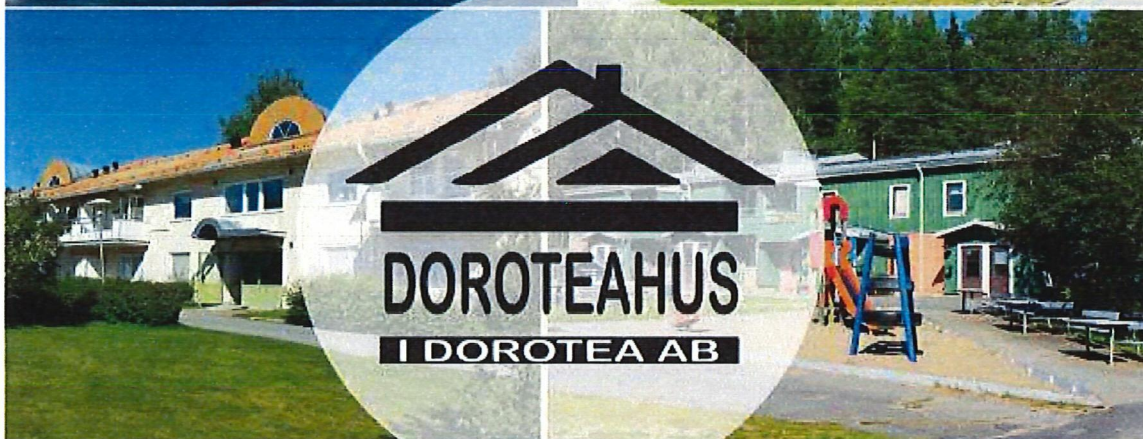




Doroteahus i Dorotea AB



ÅRSREDOVISNING 2019

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida	
1	Årsresumé
2	Förvaltningsberättelse
7	Resultaträkning
8	Balansräkning
10	Noter
15	Revisionsberättelse

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Jfm

Årsresumé

Den negativa trenden i uthyrningsgraden har fortsatt och vi ligger fortfarande på samma låga nivå som föregående år. Orsaken till detta är förmodligen att Doroteas invånarantal har fortsatt minska och att vi har för många lägenheter. Under föregående år så beslutades om avveckling av två hyreshus, detta har genomförts under första halvåret.

Med de framtidsstudier som genomförts så ser vi att ytterligare minskningar i lägenhetsbeståndet är nödvändigt i framtiden.

Våra hus är äldre och i stort behov av underhåll. Därför har mycket resurser och ekonomiska medel lagts till detta. Vi konstaterar att kostnaden för underhåll stiger mer än hyresintäkterna, därmed kommer den framtida finansieringen för bevarande av värdet i fastigheterna bli svår.

I maj månad så upprättades ett projektavtal med Region Västerbotten för tillbyggnad av Domherren 16 (Bergvattengården). Den skall inrymma en ny vårdcentral och folktandvård. Projektering pågår och beräknas vara klar våren 2020.

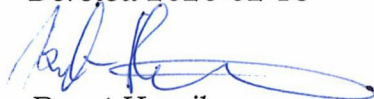
Under hösten så har våra ägare beslutat uppdra till Doroteahus att även förvalta Kommunens fastigheter. Detta kommer att innebära förändringar i organisationen. Genomförandet sker under kommande år.

På personalsidan så har vår VD anmält att han går i pension i början på 2020. En rekryteringsprocess har genomförts under hösten, med lyckat resultat. Ny VD kommer att tillträda under början av 2020.

Bolaget redovisar ett negativt resultat, detta beror på många tomma lägenheter och uppbokade kostnader för framtida rivningar av avvecklade fastigheter.

Jag vill tacka våra medarbetare och styrelse för ett bra arbete under året och ser nästa år med tillförsikt.

Dorotea 2020-02-18



Bengt Henriksson
Styrelseordförande



DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet är att inom Dorotea kommun äga och förvalta fastigheter. Doroteahus i Dorotea AB är ett helägt bolag till Dorotea Kommun. Bolagets säte är Dorotea Kommun, Västerbottens län.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolagets investeringar i maskiner och inventarier har uppgått till 250' kr. (134' kr). Årets investeringar i byggnader uppgår till 1 471' kr (1 823' kr).

Bolagets rörelseresultat 2019 var -227' kr (-1 729' kr)

Vi har dock under året genomfört kallställning av Storgatan 32 och Villagatan 30. Detta har medfört kostnader för iordningsställande av lägenheter inför omflyttning av hyresgäster.

Vi gör en avsättning i bokslutet och reserverar för framtida rivningskostnader och asbetsanering för två byggnader på Örnen 14 och Falken 1 motsvarande 3 040' kr. Samt nedskrivning av byggnader med bokförda värdet på de kallställda byggnaderna i Fastigheterna Örnen 14, Storgatan 32 och Falken 1 Villagatan 30, 319' kr

Under 2019 har omfattande renoveringar av bostadsbeståndet gjorts i 40 lägenheter. I dessa helrenoverades 15 badrum (inkl byte golvbrunnar och omdragning inkommande vatten etc). Fönsterbyte är gjort i fastigheten i Lajksjöberg.

För energieffektivisering har vi bytt ut gammal ej fungerande styrutrustning till modernare styrning av värmen till Parkvägen 4 och Villagatan 31. Vi har även börjat se över och trimma in övriga utrustningar.

Vi har bytt ut staketet som skiljer Slättervägen från Byvägen till ett staket av tryckimpregnerat virke.

Ett stort arbete har under året lagts ned på den nya sjukstugan med tillhörande helikopterplatta som enligt beslut ska byggas. Västerbottens läns landsting ombildades till Region Västerbotten. Därmed blev det tvunget att ta fram och förhandla ett nytt projektavtal.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

På uppdrag av Dorotea kommun har en extern konsult under 2019 påbörjat en utredning kring effektivisering av kommunens fastighetsförvaltning. Resurser ska samordnas, fördelas och planeras mer effektivt gällande fastighetsskötsel och förvaltning.

Kommunfullmäktige beslutade i december 2019

att uppdra till Doroteahus i Dorotea AB att fr o m kommunstyrelsen föreslaget datum förvalta delar av kommunens fastighetsbestånd.

En större vattenskada har uppstått i Korpen 1. Vi överväger relining av stammarna i fastigheten under 2020.

Vi kommer att åtgärda kylaggregaten till kyl- och frys på Bergvattengården under 2020.

Dorotea 2020-02-17



Lars-Göran Nilsson

VD/Förvaltare

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

4

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

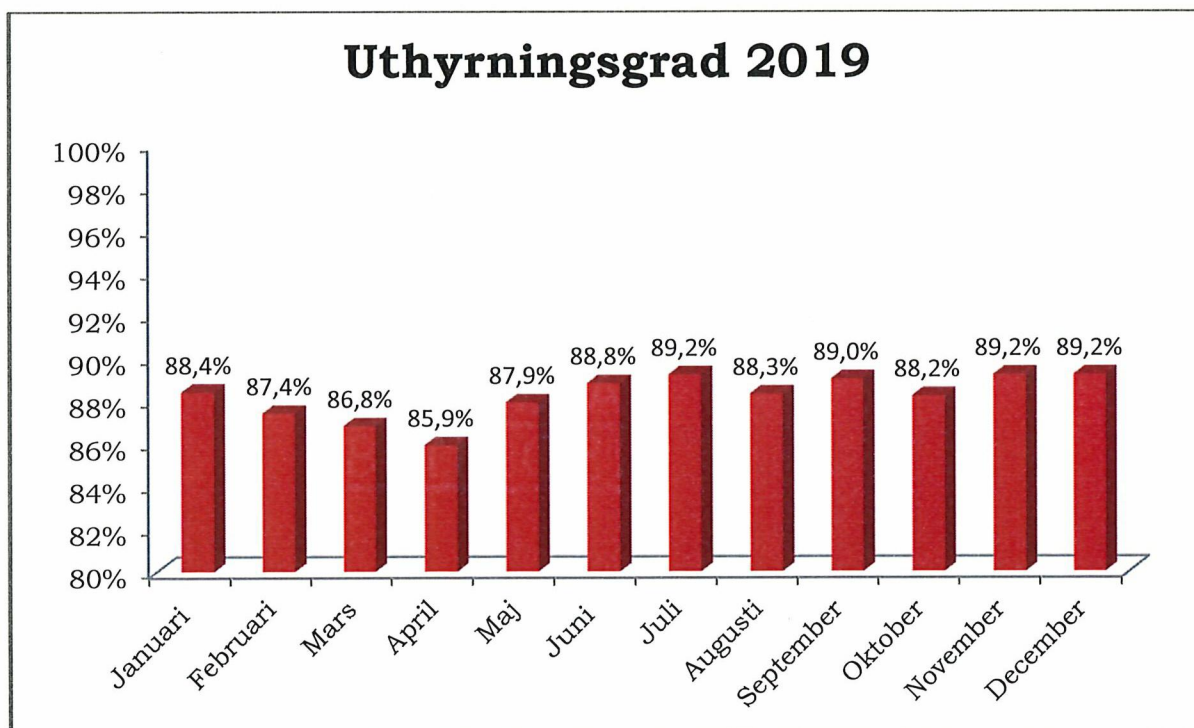
Flerårsöversikt

	2015	2016	2017	2018	2019
Rörelsens intäkter (kkr)	29 832	30 074	30 782	29 142	29 209
Omslutning (kkr)	100 382	100 092	97 886	95 762	101 349
Resultat efter finansiella poster (kkr)	314	-1 397	-1 593	-1 729	-3 586
Avkastning på eget kapital (%)	4,2	-12,7	-15,7	-20,5	-33,9
Soliditet (%)	9,8	11,0	10,4	8,8	10,4
Skuldränta (%)	2,8	2,7	2,3	2,6	1,4

Tilläggsupplysningar

Uthyrning

Intäkterna under 2019 har uppgått till 29 209 ' kr (29 142' kr). Uthyrningsgraden har i genomsnitt varit 88,2 % (88,4 %).



Jm

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

5

Följande genomsnittliga bostadshyror, per kvm lägenhetsyta och år uttogs och uttas i Doroteahus fastigheter (uthyrt kr/m²).

Fastighet	2019	2018
Örnen 14	824	816
Korpen 1	830	811
Örnen 11	842	823
Falken 1	821	800
Vråken 2	852	834
Harven 1	853	835
Örnen 12	935	916
Ugglan 1	957	935
Uven 1	942	922
Lavskrikan 1	948	929
Räven 22	960	938
Räven 19	757	740
Ugglan 3	972	948
Mården 2	750	732
Göken 16	791	773
Lajksjö 1:133	579 *	566 *
Svanaby 6:28	578 *	565 *
Avaträsk 9:1	654 */-	664 */-
Risbäck 1:101	790	772
Avasjö 1:328	560 *	547 *
Avasjö 1:392	826	807

* Kallhyra

*/- Både kall- och varmhya

Medelhyra/m ²	2019	2018
Varmhyra	862	843
Kallhyra	593	586

Hyreskostnaderna är fördelade med hänsyn till de olika fastigheternas ålder, lägenhetsstorlek, standard och läge i samhället. Hyresförhandling sker enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen.



DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

6

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

Förändring av eget kapital

Aktiekapitalet utgörs av 1 000 aktier med kvotvärde 1 000.

<i>Bundet eget kapital</i>	2019	2018
Belopp vid årets ingång	1 200	1 200
	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	13 300	15 029
Årets resultat	-3 919	-1 729
	<u>9 381</u>	<u>13 300</u>

ResultatdispositionTill årstämmans förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	13 299 830 kr
Årets förlust	<u>-3 919 094 kr</u>
	9 380 736 kr

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>9 380 736 kr</u>
	9 380 736 kr

Bolagets resultat före finansiella poster uppgår till -2 455´ kr (1 052´ kr).

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång
framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

7

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

RESULTATRÄKNING (kkr)	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 202	27 734
Övriga rörelseintäkter		2 007	1 408
Summa rörelseintäkter		29 209	29 142
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-22 104	-19 200
Personalkostnader	5	-6 218	-5 816
Avskrivningar	6,7	-3 023	-3 074
Nedskrivningar	6	-319	
Summa rörelsekostnader		-31 664	-28 090
Rörelseresultat		-2 455	1 052
Finansiella poster			
Nedskrivningar	9		-738
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154	-2 066
Summa finansiella poster		-1 131	-2 780
Resultat efter finansiella poster		-3 586	-1 729
Resultat före skatt		-3 586	-1 729
Skatter			
Årets skattekostnad		-333	
Årets resultat		-3 919	-1 729

jm

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

8

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkkr)

TILLGÅNGAR	Not	2019	2018
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 558	88 961
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 340	2 419
Pågående ny-, om- och tillbyggnad		1 494	834
Summa materiella anläggningstillgångar		91 391	92 215
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 673	1 673
Andra långsiktiga fordringar	12	5 754	6 087
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 427	7 760
Summa anläggningstillgångar		98 818	99 975
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		59	110
Summa varulager m.m.		59	110
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45	53
Fordringar hos koncernföretag		1 169	391
Övriga fordringar		293	305
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		622	174
Summa kortfristiga fordringar		2 129	923
Kassa och Bank			
Kassa och Bank	8	343	841
Summa kassa och bank		343	841
Summa omsättningstillgångar		2 531	1 875
SUMMA TILLGÅNGAR		101 349	101 849

jfm

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

9

ÅRSREDOVISNING FÖR 2019-01-01 -- 2019-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019	2018
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		13 300	15 029
Årets resultat		-3 919	-1 729
Summa fritt eget kapital		9 381	13 300
Summa eget kapital		10 581	14 500
Avsättningar			
Övriga avsättningar		3 040	
Summa avsättningar		3 040	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	81 000	81 000
Summa långfristiga skulder		81 000	81 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 576	1 863
Skulder till koncernföretag		1 365	818
Övriga skulder		421	368
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter		3 366	3 300
Summa kortfristiga skulder		6 728	6 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 349	101 849

27M

NOTER (belopp i kkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning, samt enligt Årsredovisningslagen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där ej annat anges.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden, baseras på tillgångarna eller komponenternas nyttjandetid. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	15-100 år
Markanläggningar:	5 år
Maskiner och inventarier:	5 år
Byggnadsinventarier:	5-20 år
Vindkraftsandelar:	20 år

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Bostäder	20 912	21 521
Lokaler	8 144	8 065
Övrigt	710	689
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 396	-2 394
Lokaler	-3	-11
Övrigt	-165	-135
Summa hyresintäkter	27 202	27 734

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och reparation	-5 217	-1 792
Underhåll	-3 618	-3 685
Taxebundna kostnader	-5 018	-5 318
Uppvärmning	-5 949	-6 267
Övriga externa kostnader	-2 302	-2 139
Summa övriga externa kostnader	-22 104	-19 200

Not 4 Koncernmellanhavanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Dorotea kommun, org nr 212000-2809, som upprättar koncernredovisning.

Under året har försäljning till koncernföretag uppgått till 35 % (34%) av total försäljning. Inköpen från koncernföretag har uppgått till 22 % (22 %) av totala inköp.

Not 5 Personal

	2019	2018
Medelantalet anställda	12	12
Styrelse inklusive suppleanter	10	10
Ledning	1	1

Rm

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	205 365	203 178
Årets anskaffning	1 609	2 275
Omklassificering	2 460	
Utgående anskaffningsvärde	209 434	205 453
Ingående avskrivningar enligt plan	-116 403	-113 837
Omklassificering	-2 460	
Årets avskrivningar enligt plan	-2 694	-2 655
Utgående avskrivningar	-121 557	-116 492
Årets nedskrivning kallställda fastigheter	-319	
Utgående nedskrivningar	-319	
Redovisat värde	87 558	88 961

Not 7 Inventarier

	2 019	2 018
Ingående anskaffningsvärde	8 413	8 572
Årets investeringar	250	134
Utgående anskaffningsvärde	8 652	8 413
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 994	-5 868
Utrangerade inventarier	11	294
Årets avskrivning enligt plan	-329	-419
Utgående avskrivningar enligt plan	-6 312	-5 994
Redovisat värde	2 340	2 419

Not 8 Checkräkningskredit

Limit	5 000	5 000
-------	-------	-------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde		
1085 andelar a´ 6 400 kr i Kvarkenvinden ek.för.	6 944	6 944
5 aktier a´ 1 000 kr i Complus	5	5
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Ingående nedskrivning	-5 317	-4 579
Årets av- och nedskrivning Vindkraftsandelar		-738
Utgående nedskrivning	-5 317	-5 317
Bokfört värde	1 673	1 673

Jm

Not 10 Långfristiga skulder

För skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 0 kr. Av de långfristiga skulderna förfaller 10 milj kr under 2020. Lånet kommer att åter omsättas under året. 56,7 milj kr (48,5 milj kr) förfaller till betalning senare än ett år, men senast fem år efter balansdagen och 14,3 milj kr (16,2 milj kr) förfaller senare än fem år efter balansdagen. Ägaren, Dorotea kommun, har ställt säkerhet för upptagna lån som utgörs av en generell borgen. För denna borgen betalar företaget 0,35% på upplånat kapital.

Not 11 Ställda säkerheter & eventalförpliktelse

Ställda panter

Garantibelopp Fastigo

2019

Inga

74

2018

Inga

73

Not 12 Uppskjuten skatt

Temporär skillnad avskrivning byggnad

2019

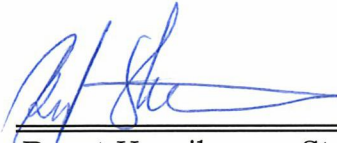
5 754

2018

6 087

Jm

Dorotea 2020-03-11



Bengt Henriksson, Styrelsens ordförande



Tor-Björn Isaksson



Eva Borgström



Bo Forsberg



Britt-Inger Mohlin Grahn



Lars-Göran Nilsson, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-17

KPMG AB



Johan Franzén
Auktoriserad revisor