

OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

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

Förvaltningsberättelse

VD har ordet

Osbybostäder AB har ökat sin uthyrningsgrad från föregående år samtidigt som bolaget har fått inflyttning i de 21 nya lägenheter på Konditorn.

Antalet lediga lägenheter har under året legat på i snitt 2,4 % och pendlat mellan 1,0 % och 3,0 %, vilket i stort sett motsvarar föregående års statistik.

Bolaget kan idag, med få undantag, tillgodose efterfrågan på lägenheter med olika önskemål och krav på lägenhetsstandard.

FRAMTIDEN

Bolaget är nu inne i en kostsam förvaltningsperiod med behov av renoveringar och moderniseringar av det äldre fastighetsbeståndet.

Omläggningar yttertak, utbyte fönster, utvändig målning och stambyten har påbörjats och kommer att fortsätta inom ramen för en långtidsplan.

Ombyggnader till modern och handikapptillgänglig standard har analyserats och Osbybostäder AB har påbörjat åtgärder för enkelt avhjälpta hinder i sina offentliga lokaler under 2008.

Energibesparande installationer både på uppvärmnings som på vattensidan har gjorts under året.

Enligt ägardirektiven skall bolaget bland annat ha som mål att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

I den andan arbetar bolaget hela tiden visionärt för att se på möjligheterna att nyskapa moderna och attraktiva lägenheter där det första steget var nybyggnation av 21 lägenheter i Kv. Konditorn.

I ett andra steg gjorde Osbybostäder AB en projektering av Ekelund där bolaget såg en potential på 9 st. moderna 2 och 3 rumslägenheter. Det visade sig att byggnadens standard och konstruktion gjorde att kalkylen för ombyggnad hade hamnat långt över nyproduktionspriser.

I ett tredje steg har Osbybostäder AB framfört en begäran om detaljplanändring av Bergmanska tomten så att bolaget kan bygga ett flerfamiljshus på 4-6 våningar med fin utsikt över samhället.

Främst är det centrala hyreshustomter bolaget tittar på, med målsättningen att vara den ledande aktören inom hyresrätten och att spela rollen som ett viktigt komplement till andra boendeformer som bostadsrätter och äganderätter.

Befolkningsutvecklingen i kommunen är för närvarande svagt uppåtgående med en positivt befolkningsökning på 22 personer under 2008.

Arbetslösheten är låg, beroende på tillgången till arbetstillfällen i närregionen, dock kan den stora finanskrisen under slutet av året snabbt ändra på förutsättningarna. En avgörande faktor för framtiden är möjligheten till goda kommunikationer och god infrastruktur och redan under 2009 kommer tågtrafiken turtäthet att öka.

Kommunen har alla förutsättningar att vara en attraktiv boendekommun för de som uppskattar den fantastiska miljö som kommunen har att erbjuda och samtidigt ha närheten och tillgången till Öresundsregionens utbud.

Fina

rekreationsområden, goda skolor och barnomsorg, ett rikt föreningsliv, tillsammans med tryggheten att bo och verka i ett mindre samhälle gör att bolaget ser med tillförsikt på framtiden

Inriktningen för Osbybostäder AB är att bolaget skall vara ett nischföretag mot seniorboende, boende för de som vill lämna sin villa, ungdomsboende och i övrigt utgöra det bästa alternativet till småhusboende och bostadsrätter.

De äldre hyresgästerna kräver en modern anpassad bostad där det finns möjligt att bo kvar på ålderns höst, medan ungdomar prioriterar hyresnivån.

Ett långsiktigt arbete med att minska driftkostnader samtidigt som vi minskar koldioxidutsläppen för att spara miljön för våra efterkommande har hög prioritet.

Osbybostäder AB har alltid strävat efter att hålla en hög service till sina hyresgäster och att vara det bästa alternativet för hyresgäster som vill känna trygghet och stolthet i sitt boende.

Sammantaget ser framtiden positiv ut för bolaget.

Ingvar Wimhed
VD

Information om verksamheten

Osbybostäder AB är bildat år 1995 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlät all sin verksamhet till bolaget.

Ny bolagsordning godkändes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 19 april, 2007 där det bland annat framgår att:

- aktiekapitalet skall utgöra lägst 6 000 000 och högst 24 000 000 kr. I bolaget ska finnas lägst 600 aktier och högst 2 400 aktier.
- bolaget har som föremål för sin verksamhet att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.
- ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- tillämpningen av den kommunala självkostnadsprincipen utgör ej hinder för utdelning av vinst från bolaget så länge vinsten ej överstiger skälig förräntning av det av aktieägaren tillskjutna kapitalet.
- styrelsen skall bestå av nio ledamöter och lika många suppleanter.
- kommunfullmäktige utser styrelse, ordförande och vice ordförande för tiden för den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Nya ägardirektiv fastställdes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 21 april, 2004 där det bland annat framgår att:

- syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och härigenom bidra till att utveckla kommunen till en attraktiv och efterfrågad bostadsort.
- bolaget skall vidare verka för en aktiv samordning av fastighetsförvaltningen i den kommunala koncernen. Genom samordning av fastighetsförvaltningen skall effektiviteten och servicen förbättras för enskilda, företag och kommunala förvaltningar.

Antalet lägenheter vid årsskiftet 2008 / 2009 är 612 st. med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 38.211 kvm. Kontrakterad lokalytan är 10.235 kvm, av vilken 7.115 kvm utgörs av kommunnyttjade lokaler och resterande är kommersiella lokaler. Vägd area totalt 48.915 kvm och förhandlingsbar area 39.418 kvm.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	tkr	40 593	37 367	36 565	38 282	35 512
Balansomslutning	tkr	218 430	217 550	199 633	199 412	199 609
Likviditet	%	108,7	69,1	102,3	78,3	55,1
Soliditet	%	9,4	8,5	8,8	6,5	5,6
Räntabilitet på totalt kapital	%	5,1	4,0	5,1	4,7	4,0
Räntabilitet på eget kapital	%	12,6	8,4	13,0	18,1	3,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Den genomsnittliga skuldräntan 2008 var 4,62% vilket innebär en ökning från föregående år med 0,45 procentenheter.

Räntebidragsberoendet 2008 beräknas till 0,07%

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget ligger på ungefär samma nivå som år 2007. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde år 2008 på 2.4%. (2.3% år 2007). Månadsvis har det varierat mellan 9 och 21 lediga lägenheter, med ett medeltal på 15 st. av totalt 612 lägenheter. Omflyttningsgraden under året har varit ca 10 % med 30 omflyttningar, vilket är en ökning från tidigare års kring 8 %.

Hyror

Från 2007-01-01 justerades hyran med 2.64% vilket motsvarar ca 19 kr per kvm och år.

Från 2008-01-01 justerades hyran med 4,5 % och medelhyran uppgår nu till 758 kr / kvm.

Från 2009-01-01 justerades hyran med 5,0 % vilket är 39 kr/kvm och medelhyran uppgår nu till 797 kr / kvm.

Verksamhet och underhåll

Underhåll Bergfast. Takomställningsprojekt har under året gått in i fas två som gått plan enligt där detta sker under en treårs period. En ny miljöstuga har byggts till på fastigheten.

Fastigheten Pensionären i Osby har under året fått träfasaderna uppmålade på samtliga byggnader.

På Biblioteket i Osby har en ny kylanläggning monterats och driftsatts.

Fastigheten Konditorn i Osby har under året blivit helt klarställd gällande utemiljö och byggnaderna i övrigt.

I Lönsboda på fastigheten Soldalen har fem stycken värmepumpar installerats, denna installation har ett preliminärt bidrag utlovats som betalas ut under 2009.

I Lönsboda har fastigheten Uranus fått träfasaderna uppmålade på samtliga byggnader.

Arbetet med enkelt avhjälpna hinder har fortsatt under året och vi har ytterligare 2 år innan arbetet skall vara klart enligt myndighetskraven.

PCB utredning har gjorts i hela beståndet. Rapporten utvisade att på fastigheten Kvadraten har pcb kring fönsterpartierna i vissa byggnader.

Förvaltningsfrågor

Tjänsten som VD köps av Osby Kommun. VD är Ingvar Wimhed. I övrigt är bolagets personal anställda av bolaget.

Bolaget är inte involverad i någon rättslig process eller skadeståndstalan av något slag.

Osbybostäder AB sköter nu bokföring och bokslut åt de kommunala bolagen, Osby Nova AB, Fjärrvärme i Osby AB samt Industrihus i Osby AB.

Osbybostäder AB har av ägaren Osby kommun uppdraget att förstärka samarbetet med den kommunala fastighetsförvaltningen.

Nyproduktionen av 21 st. lägenheter på Konditorn 3 är klar.

Förstudier pågår om nyproduktion i Lönsboda , anbud är utlagt och kommer att utvärderas under våren 2009.

Osbybostäder AB har under december månad förberett att via ett förvaltningsavtal sköta fastighetsdrift samt uthyrning av Osby kommuns nybygge i kvarteret Väktaren, Fastigheten innehåller 12 st. 2 rums lägenheter och ett gruppboende med 7 lägenhet

Framtida utveckling

Bolaget har ett stort behov att under de närmaste åren renovera yttertak, utföra fönsterbyten, sanera PCB och göra översyn av stammar i det äldre fastighetsbeståndet.

Förutom eventuell ombyggnad av Korgmakaren 10 så har Osbybostäder lämnat in förslag till detaljplanändring av Bergmanska tomten för uppbyggnad av 4-6 våningars flerfamiljshus.

Arbetet med att minska energiförbrukningen kommer att fortgå.

På fastigheten Strykjärnet samt Uranus i Lönsboda är projektering igång för upphandling och insättning av värmepumpar under 2009.

Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun.
Ägaren har under år 2008 hållit en ordinarie bolagsstämma.

Styrelse:

Styrelsen skall bestå av 9 ledamöter och lika många suppleanter.
Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer efter nästa val av kommunfullmäktige.
Styrelsen har under år 2008 haft 9 styrelsemöten.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun är:

Mats Ernstsson(c)	ordförande	Henry Nilsson(c)	ersättare
Sten Andersson(s)	vice ordförande	Lars-Olof Nilsson(s)	ersättare
Louise Christensson(m)	ledamot	Arnold Magnusson (m)	ersättare
Margot Malmqvist (s)	ledamot	Barbro Lindström (s)	ersättare
Christer Christensson (gpks)	ledamot	Ralf Isberg (gpks)	ersättare
Sven-Inge Berg(s)	ledamot	Lennart Hanson (s)	ersättare
Ingvar Andrén(kd)	ledamot	Samuel Karlén (kd)	ersättare
Annelie Frostensson(s)	ledamot	Mattias Nilsson (s)	ersättare
Rita Ziemba-Marszalek(fp)	ledamot	Bengt Simmingsköld (fp)	ersättare

Revisorer:

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor med ersättare.
Revisorns och ersättarens uppdrag gäller till slutet av den ordinarie bolagsstämman, enligt 9 kap 7 § 1 stycket i aktiebolagslagen, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisionsvalet.

Bolagsstämman den 2008-04-10 har för innevarande mandatperiod utsett Anders Nilsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers och Marie Nilsson auktoriserad revisor från samma företag som dennes ersättare.

Förtroendemannarevisorer (lekmannarevisorer) två stycken med två personliga ersättare är utsedda av kommunfullmäktige i Osby under samma förutsättningar som styrelsen.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby är:

Bo Colldin (s)	förtroendemannarevisor	med Yngve Lörup (s)	som personlig ersättare
Per-Ola Stensson (c)	förtroendemannarevisor	med Ulf Pettersson (gpks)	som personlig ersättare

Organisationsanslutning:

Osbybostäder är anslutet till SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens förhandlingsorganisation), Vitec fastighetssystem (datasystem), samt till andelsföreningarna Skånehem och HBV (Husbyggnadsvaror).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	5 720 977
Årets vinst	1 351 142
kronor	<u>7 072 119</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	7 072 119
kronor	<u>7 072 119</u>

Resultaträkning	Not	2008	2007
Nettoomsättning	2, 3	40 593	37 367
Övriga rörelseintäkter	4	682	572
		41 275	37 939
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-19 671	-19 377
Personalkostnader	7	-5 862	-5 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 136	-4 555
Övriga rörelsekostnader	9	-10	-
Summa rörelsens kostnader		-30 679	-29 386
Rörelseresultat		10 596	8 553
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356	139
Räntebidrag		133	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 516	-7 163
Summa resultat från finansiella poster		-8 027	-6 997
Resultat efter finansiella poster		2 569	1 556
Bokslutsdispositioner	10	-702	-537
Skatt på årets resultat	11	-516	-374
Årets vinst		<u>1 351</u>	<u>645</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	206 938	198 614
Inventarier och maskiner	13	1 214	1 108
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		127	10 933
		<u>208 279</u>	<u>210 655</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	90	102
		<u>130</u>	<u>142</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>208 409</u>	<u>210 797</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Varulager		801	856
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 016	920
Aktuella skattefordringar		520	555
Övriga kortfristiga fordringar		159	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	603	115
		<u>2 298</u>	<u>1 608</u>
<u>Kassa och bank</u>		7 050	4 289
Summa omsättningstillgångar		<u>10 149</u>	<u>6 753</u>
Summa tillgångar		<u>218 558</u>	<u>217 550</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (600 aktier med kvotvärde 10.000 kr)		6 000	6 000
Reservfond		5 146	5 146
		<u>11 146</u>	<u>11 146</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		5 721	5 076
Årets vinst		1 351	645
		<u>7 072</u>	<u>5 721</u>
Summa eget kapital		<u>18 218</u>	<u>16 867</u>
Obeskattade reserver	18	<u>3 092</u>	<u>2 389</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	19	<u>527</u>	<u>560</u>
Summa avsättningar		<u>527</u>	<u>560</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	<u>187 506</u>	<u>187 966</u>
Summa långfristiga skulder		<u>187 506</u>	<u>187 966</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 203	2 923
Leverantörsskulder		2 521	3 258
Övriga kortfristiga skulder		177	502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>3 314</u>	<u>3 085</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>9 215</u>	<u>9 768</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>218 558</u>	<u>217 550</u>
Ställda säkerheter		80 453	80 453
Ansvarsförbindelser		70	70

Kassaflödesanalys	Not	2008	2007
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		10 596	8 552
Avskrivningar		5 136	4 501
Övriga ej likviditetspåverkande poster		20	356
Erhållen ränta		460	174
Erlagd ränta		-8 687	-6 763
Betald inkomstskatt		-512	-1 169
		7 013	5 651
Förändring varulager		55	-73
Förändring kundfordringar		-96	26
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-601	283
Förändring leverantörsskulder		-804	444
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		75	-210
		5 642	6 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-2 703	-26 267
Sålda materiella anläggningstillgångar		-10	70
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		12	-
		-2 701	-26 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 272	19 728
Amortering av skuld		-3 452	-3 061
		-180	16 667
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		2 761	-3 409
Likvida medel vid årets början		4 289	7 698
Likvida medel vid årets slut	22	<u>7 050</u>	<u>4 289</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Antal år	
Byggnader och standardförbättringar	50
Maskiner och inventarier	5
Datainventarier	3
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	10-25

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat exklusive poster av engångskaraktär plus finansiella intäker i förhållande till balansomslutningen.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	30 645	27 896
Lokaler	10 486	10 277
Garage och övrigt	635	356
Avgår rabatter	-269	-335
Avgår hyresbortfall	-904	-827
Summa hyresintäker	<u>40 593</u>	<u>37 367</u>

Not 3 Hyreskontraktens löptider

<u>Uthyrningstid</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Yta tusen kvm</u>	<u>Kontrakts- värde Mkr</u>	<u>Andel av värdet %</u>
Lokaler < 1 år	52	1	-	-
Lokaler 1 - 5 år	24	10	10	24
Bostäder	<u>612</u>	<u>38</u>	<u>32</u>	<u>76</u>
Totalt	<u>688</u>	<u>49</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäker

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sålda konsulttjänster	222	203
Övriga ersättningar	214	207
Hyresgästintäkter	<u>246</u>	<u>162</u>
Summa	<u>682</u>	<u>572</u>

Not 5 Externa kostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Underhåll och reparationer	5 508	6 896
Yttre och inre skötsel	811	512
Förbrukningsavgifter	3 845	3 704
Uppvärmning och sotning	5 627	5 006
Fastighetsförsäkring	367	321
Fastighetsskatt	618	549
Övr. externa kostnader	1 064	907
Adm./ADB/marknadsföring	1 578	1 270
Hyresgästernas medel	<u>147</u>	<u>127</u>
Summa	<u>19 565</u>	<u>19 292</u>

Not 6 Ersättning till revisor

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Revision	77	65
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	<u>29</u>	<u>20</u>
Summa	<u>106</u>	<u>85</u>

Not 7 Personal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
-Kvinnor	5	6
-Män	9	8
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>14</u>	<u>14</u>
Löner, ersättningar uppgår till		
Styrelsen	41	166
Övrig personal	3 594	3 315
	<u>—</u>	<u>—</u>
	3 635	3 481
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 933	1 746
Pensionskostnader	219	149
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>5 787</u>	<u>5 376</u>

Bolagets vd är sedan 2007-02-01 anställd av Osby Kommun. Ersättning för vd:s kostnader har under året uppgått till 233 tkr (200).

Sjukfrånvaron 1/1 - 31/12 har uppgått till totalt 696 timmar (260 timmar 2007) vilket motsvarar 2,4% (0,9% 2007) av ordinarie arbetstid. Av sjukfrånvaron utgör 365 timmar långtidsfrånvaro (0 timmar 2007).

Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Inventarier och maskiner	26	68
Bilar	25	22
Byggnadsinventarier	152	126
Markinventarie	88	71
Byggnader och standardförbättringar	4 770	4 195
Markanläggningar	75	73
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa avskrivningar enl. plan	<u>5 136</u>	<u>4 555</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Följande avskrivningssatser i procent har använts för avskrivningar enligt plan:		
Inventarier maskiner och markinventarier	20	20
Byggnadsinventarier		
4-10 4-10	10	10
Datainventarier	33	33
Fastigheter	2	2
Markanläggningar	5	5
Standardförbättringar	2	2

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Förlust avyttring bredband möblerat rum Polisen 5	10	-
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>10</u>	<u>0</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avsättning periodiseringsfond	-652	-458
Avskrivning utöver plan	-50	-79
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>-702</u>	<u>-537</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Aktuell skatt för året */	-549	-385
Förändring uppskjuten skatt	33	11
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>-516</u>	<u>-374</u>
* varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-55	-35

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingående anskaffningsvärden	242 625	223 169
Inköp	13 178	19 910
Försäljningar och utrangeringar	-11	-454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 792	242 625
Ingående avskrivningar	-44 011	-39 804
Försäljningar och utrangeringar	2	7
Årets avskrivningar	-4 845	-4 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 854	-44 011
Utgående restvärde enligt plan	<u>206 938</u>	<u>198 614</u>
varav tomtmark	20 643	20 643
varav byggnader	185 289	176 957
varav markanläggningar	1 007	1 015
Taxeringsvärde		
byggnader	117 348	110 968
mark	18 321	16 092
	<u>135 669</u>	<u>127 060</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 534	3 145
Årets förändringar		
-Inköp	398	389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 932	3 534
Ingående avskrivningar	-2 427	-2 140
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-291	-287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 718	-2 427
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 214</u>	<u>1 107</u>

Not 14 Aktier och andelar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
HBV, 4 andelar	40	40
	—	—
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
HBV	78	77
Återbet. Anslutningsavgift Fjärrvärme i Osby	12	25
	—	—
Summa	<u>90</u>	<u>102</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupna ränteintäkter	23	-
Räntebidrag	9	3
Övriga poster	571	112
	—	—
Summa	<u>603</u>	<u>115</u>

Not 17 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital vid årets ingång	6 000	5 146	5 721	16 867
Årets resultat	—	—	1 351	1 351
Eget kapital vid årets utgång	6 000	5 146	7 072	18 218

Not 18 Obeskattade reserver

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Periodiseringsfond Tax-05	40	40
Periodiseringsfond Tax-06	511	510
Periodiseringsfond Tax-07	931	931
Periodiseringsfond Tax-08	363	363
Periodiseringsfond Tax-09	652	-
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	<u>595</u>	<u>545</u>
Summa	<u>3 092</u>	<u>2 389</u>

Not 19 Uppskjuten skatt

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:		
Skatteskulder avseende temporära skillnader på fastigheter	<u>527</u>	<u>560</u>
Summa	<u>527</u>	<u>560</u>

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	187 506	137 648
Fastighetslån, villkorsändring efter 5 år	-	30 590
Byggnadskreditiv	-	19 728
Summa	<u>187 506</u>	<u>187 966</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivningar i fastigheter med 80 453 tkr och borgensåtagande från Osby Kommun med 144 391 tkr.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Upplupna kostnadsräntor	1 164	1 335
Förskottsbetalda hyror	1 570	1 286
Övriga poster	580	464
Summa	<u>3 314</u>	<u>3 085</u>

Not 22 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-2 770	-26 110
Ej betalda leveratörsfakturor avseende årets investeringar	461	394
Aktiverad ränta, redovisad som avgående kassaflöde i den löpande verksamheten	-	129
Betalningar av skulder hänförliga till tidigare års investeringar	-394	-680
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-2 703</u>	<u>-26 267</u>
 Likvida medel		
Kassa och bank	7 050	4 289

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2009-04-14 för fastställelse.

Osby 2009-03-12

Mats Ernstsson
Ordförande

Sten Andersson

Margot Malmqvist

Louice Christensson

Christer Christensson

Ingvar Andrén

Annelie Frostensson

Rita Ziemba-Marszalek

Sven-Inge Bergh
Verkställande direktör

Ingvar Wimhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor