

OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen och Verkställande Direktör 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 återigen ökat sin uthyrningsgrad från föregående år. Antalet lediga lägenheter har under året legat på i snitt 0,8%, en förbättring med 0,1 procentenheter. Bolaget har idag en efterfrågan på lägenheter i centrala Osby.

FRAMTIDEN

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

Omläggningar av yttertak, utbyte fönster, utvändig målning kommer att fortsätta inom ramen. Dessa arbeten är inplanerade i vår underhållsplan.

Jägaren 9 har köpts in av kommunen och kommer att bebyggas med ca 10 lägenheter under 2013.

Planering av ett nytt bostadshus i Killeberg i anslutning till vår befintliga fastighet på Ådalsgatan sätts igång under våren 2013, och vi räknar med att starta bygget till hösten 2013.

En plan för Osbybostäders framtida nybyggnation har tagits fram i samråd med ägarna och sträcker sig fram till 2017.

Fram till 2015 är planen att vi skall bygga sammanlagt ca 70 nya lägenheter i Osby, Killeberg och Lönsboda.

För att kunna finansiera detta behövs en nyemission på 20 milj. kr. Ärendet är framskrivet till kommunfullmäktige för beslut i februari 2013.

Förslag på nya ägardirektiv samt ny bolagsordning kommer att skrivas fram till kommunfullmäktige under våren 2013.

Ett långsiktigt arbete med att minska driftkostnaderna samtidigt som vi minskar koldioxidutsläppen för att spara miljön för våra efterkommande har hög prioritet. Vi är med i SABO:s energi och miljöstrategi "Skåneinitiativet".

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

Vi har under de senaste tre åren via Hyresgästförening genomfört en Nöjd Kund Index (NKI) och har fått det goda NKI-resultatet på 89,1% med svarsfrekvensen på 65%

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

Sammantaget ser framtiden positiv ut för bolaget.

Ingvar Wimhed
Vd

Information om verksamheten

Osbybostäder AB bildades 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 2012 / 2013 är 660 st. med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 41 431,9 kvm. Kontrakterad lokalyta är 9 911,4 kvm, av vilken 6 985,7 kvm utgörs av kommunnyttjade lokaler och resterande är kommersiella lokaler. Vägd area totalt 50 721,6 kvm och förhandlingsbar area 42 280,4 kvm.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	tkr	46 122	44 242	43 520	42 422	40 593
Balansomslutning	tkr	242 075	239 424	226 795	218 723	218 558
Likviditet	%	64,8	64,7	109,0	71,2	108,7
Soliditet	%	9,6	9,6	9,9	9,9	9,4
Räntabilitet på totalt kapital	%	3,4	3,4	3,3	3,7	5,1
Räntabilitet på eget kapital	%	2,2	3,0	4,7	7,5	12,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2012 var 3,32% vilket innebär en sänkning från föregående år med 0,52 procentenheter.

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget 2012 har varit bättre än året 2011. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde på 0,8% vilket motsvarar 6 lägenheter av totalt 660 lägenheter (0,9% år 2011). Månadsvis har det varierat mellan 4 och 8 lägenheter. Omflyttningsgraden under året har varit ca 2,4% (16 omflyttningar) vilket är en ökning från 2011 som hade en omflyttningsgrad på 1,7%.

Hyror

Från 2011-01-01 justerades hyran med 2,5% och medelhyran uppgår nu till 859 kr / kvm.
Från 2012-01-01 justerades hyran med 2,7% och medelhyran uppgår nu till 883 kr / kvm.
Från 2013-01-01 justerades hyran med 2,7% och medelhyran uppgår nu till 907 kr/ kvm.

Verksamhet och underhåll

Osby

Nybyggnationen på Jägaren 2 färdigställdes i och med att etapp 2 blev klar i oktober. Vid inflyttningsdatumet var alla utom en lägenhet uthyrda.

Kontorslokalerna som vi lämnade på Hantverksgatan när vi flyttade in i de nya lokalerna på Ekelund är nu omgjorda till en 5-rok, en 4-rok och en 2 rumslägenhet. Samtliga blev uthyrda direkt efter renoveringen.

Lönsboda

Folktandvården lämnade sina lokaler på Bergfast men en privat aktör, Tandvårdshuset i Älmhult, öppnade en filial i december månad efter viss uppfräschning och renovering.

Killeberg

En brand utbröt i ett bostadshus på Ådalsgatan 1 på em den 10 januari. Brandorsaken var en ljusstake som välts och satt fyr på gardinerna.

Lägenhetsinnehavaren blev lindrigt brandskadad, inga övriga kom till skada. En lägenhet blev totalt utbränd och ett antal lägenheter fick vattenskador.

Huvuddelen av hyresgästerna kunde bo i sina lägenheter redan den första natten.

Totalkostnaden för branden blev ca 1,7 milj kr varav bolaget fick stå för en självrisk på 130 tkr samt ett åldersavdrag för installationer mm på 100 tkr.

I de nya parhusen i Killeberg har det under året varit problem med att få alla lägenheterna uthyrda.

Visseltofta

Lokaldelen (170 kvm) på fastigheten Visseltofta 3:67 såldes i december månad, kvar finns nu fyra parhus.

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 har av ägaren Osby Kommun fått uppdraget att överta fastighetsförvaltningens personal och uppgifter from 2013-07-01.

Drift/skötselavtal skall skrivas med kommunen. Inga kommunala fastigheter skall föras över till bolaget och driftbudgeten kommer att vara kvar i kommunen.

Kommunen kommer genom en beställarkompetens att ge uppdrag till Osbybostäder AB.

Framtida utveckling

Två stycken byggprojekt är planerade under 2013, ett i Osby på Jägaren 9 med ca 10 lägenheter och ett i Killeberg med ca 8-10 lägenheter.

Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun. Ägaren har under år 2012 hållit en ordinarie årsstämma.

Styrelse:

Styrelsen skall bestå av nio ledamöter och lika många suppleanter.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby kommun för tiden från den ordinarie årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie årsstämma som följer efter nästa val av kommunfullmäktige.

Styrelsen har under år 2012 haft åtta styrelsemöten.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun är:

Torsten Johansson (m)	ordförande	Oddbjörn Aasvold (m)	ersättare
Sten Andersson (s)	vice ordförande	Inga Magnusson (s)	ersättare
Henry Nilsson (c)	ledamot	Anders Olsson (mp)	ersättare
Annelie Frostensson (s)	ledamot	Lennart Hansson (s)	ersättare
Ingvar Andrén (kd)	ledamot	Clas Frisk (kd)	ersättare
Lars-Olof Nilsson (s)	ledamot	Yvonne Klintenheim (s)	ersättare
Rita Ziemba-Marszalek (fp)	ledamot	Göran Larsson (gpks)	ersättare
Jan Kornemalm (sd)	ledamot	Sven Holmèn (sd)	ersättare
Christer Christensson (gpks)	ledamot	Rolf Nilsson (s)	ersättare

Revisorer:

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av årsstämman en revisor med ersättare.

Revisorns och ersättarens uppdrag gäller till slutet av den ordinarie årsstämman, enligt 9 kap 7 § 1 stycket i aktiebolagslagen, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisionsvalet.

Bolagsstämman den 2009-04-14 har för innevarande mandatperiod utsett Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 231 135
Årets vinst	590 107
kronor	9 821 242

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen
disponeras så att

i ny räkning överförs	9 821 242
kronor	9 821 242

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning	2, 3	46 121	44 242
Övriga rörelseintäkter	4	1 038	1 022
		47 159	45 264
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5	-26 616	-25 981
Personalkostnader	6	-6 019	-5 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 921	-5 610
Övriga rörelsekostnader		-430	-
Summa rörelsens kostnader		-38 986	-37 138
Rörelseresultat		8 173	8 126
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		-	30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 750	-7 592
Summa resultat från finansiella poster		-7 666	-7 447
Resultat efter finansiella poster		507	679
Bokslutsdispositioner	8	448	185
Skatt på årets resultat	9	-365	-202
Årets vinst		<u>590</u>	<u>662</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	234 275	218 127
Inventarier och maskiner	11	922	1 066
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		-	12 408
		<u>235 197</u>	<u>231 601</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Långfristiga fordringar	13	111	105
		<u>151</u>	<u>145</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>235 348</u>	<u>231 746</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager		996	1 040
Kundfordringar		973	812
Övriga kortfristiga fordringar		188	420
Aktuella skattefordringar		-	528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148	315
		<u>1 309</u>	<u>2 075</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 397</u>	<u>4 563</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 702</u>	<u>7 678</u>
Summa tillgångar		<u>242 050</u>	<u>239 424</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<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		9 231	8 569
Årets vinst		590	662
		<u>9 821</u>	<u>9 231</u>
Summa eget kapital		<u>20 967</u>	<u>20 377</u>
Obeskattade reserver	16	<u>3 048</u>	<u>3 496</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	17	<u>227</u>	<u>360</u>
Summa avsättningar		<u>227</u>	<u>360</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>207 453</u>	<u>203 343</u>
Summa långfristiga skulder		<u>207 453</u>	<u>203 343</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 194	3 026
Leverantörsskulder		3 447	4 548
Övriga kortfristiga skulder		182	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>3 532</u>	<u>4 078</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>10 355</u>	<u>11 848</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>242 050</u>	<u>239 424</u>
Ställda säkerheter	18	52 307	72 899
Ansvarsförbindelser		83	83

Kassaflödesanalys	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		8 173	8 126
Avskrivningar		5 921	5 610
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-
Erhållen ränta		84	117
Erlagd ränta		-7 750	-7 539
Betald inkomstskatt		-352	-245
		6 076	6 069
Förändring varulager		44	-23
Förändring kundfordringar		-161	26
Förändring övriga kortfristiga fordringar		368	387
Förändring leverantörsskulder		-1 101	-1 275
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-147	-476
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 079	4 708
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	20	-10 362	-23 214
Sålda materiella anläggningstillgångar		845	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-6	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 523	-23 231
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		27 475	18 000
Amortering av skuld		-23 197	-5 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 278	12 504
Årets kassaflöde		-166	-6 019
Likvida medel vid årets början		4 563	10 582
Likvida medel vid årets slut	20	4 397	4 563

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2- reglerna). 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 och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	36 098	34 471
Lokaler	10 234	9 863
Garage och övrigt	670	656
Avgår rabatter	-167	-165
Avgår hyresbortfall	-714	-583
Summa hyresintäker	<u>46 121</u>	<u>44 242</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	6	1	-	-
Lokaler 1 - 5 år	47	10	10	20
Bostäder	<u>660</u>	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>80</u>
Totalt	<u>713</u>	<u>52</u>	<u>51</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäker

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sålda konsulttjänster	145	157
Övriga ersättningar	743	765
Hysesgästintäkter	150	100
Summa	<u>1 038</u>	<u>1 022</u>

Not 5 Externa kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Underhåll och reparationer		
Yttre och inre skötsel	8 837	10 130
Förbrukningsavgifter	794	837
Uppvärmning och sotning	5 465	4 251
Fastighetsförsäkring	6 072	5 257
Fastighetsskatt	644	323
Övr. externa kostnader	582	611
Adm./ADB/marknadsföring	1 750	1 813
Hyresgästernas medel	2 289	2 613
	183	146
Summa	<u>26 616</u>	<u>25 981</u>

Not 6 Personal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
-Kvinnor	5	5
-Män	10	10
Totalt	<u>15</u>	<u>15</u>
Löner, ersättningar uppgår till		
Styrelsen	250	328
Övrig personal	3 820	3 611
	<u>4 070</u>	<u>3 939</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 763	1 746
Pensionskostnader	186	160
Totalt	<u>6 019</u>	<u>5 845</u>

Bolagets Vd är sedan 2007-02-01 anställd av Osby Kommun. Ersättning för Vd:s kostnader har under året uppgått till 309 tkr (309 tkr 2011).

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inventarier och maskiner	79	56
Bilar	44	22
Byggnadsinventarier	141	157
Markinventarie	66	68
Byggnader och standardförbättringar	5 512	5 231
Markanläggningar	79	76
Summa avskrivningar enl. plan	<u>5 921</u>	<u>5 610</u>

Följande avskrivningssatser i procent har använts för avskrivningar enligt plan:

Inventarier maskiner och markinventarier	20	20
Byggnadsinventarier	10	10
Datainventarier	33	33
Fastigheter	20	2
Markanläggning	5	5
Standardförbättring	2	2

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Avsättning periodiseringsfond	-550	-324
Återföring periodiseringsfond	931	510
Avskrivning utöver plan	67	-1
Summa	<u>448</u>	<u>185</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktuell skatt för året	-499	-245
Förändring uppskjuten skatt	133	43
Summa	<u>-366</u>	<u>-202</u>
* varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-36	-17

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	280 267	263 798
Inköp	10 176	16 469
Försäljningar och utrangeringar	-1 158	-
Omklassificeringar	12 408	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 693	280 267
Ingående avskrivningar	-62 139	-56 832
Försäljningar och utrangeringar	313	-
Årets avskrivningar	-5 591	-5 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 417	-62 140
Utgående restvärde enligt plan	234 276	218 127
varav tomtmark	21 971	21 230
varav byggnader	211 552	196 119
varav markanläggningar	752	778
	234 275	218 127

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 848	4 016
Årets förändringar		
-Inköp	186	591
-Försäljningar och utrangeringar	-	-759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 034	3 848
Ingående avskrivningar	-2 782	-3 239
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	759
-Avskrivningar	-330	-302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 112	-2 782
Utgående restvärde enligt plan	<u>922</u>	<u>1 066</u>

Not 12 Aktier och andelar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
HBV, 4 andelar	40	40
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
HBV	111	105
Summa	<u>111</u>	<u>105</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Räntebidrag	-	2
Övriga poster	148	313
	<u>148</u>	<u>315</u>

Not 15 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	9 231	20 377
Årets resultat			590	590
Eget kapital vid årets utgång	<u>6 000</u>	<u>5 146</u>	<u>9 821</u>	<u>20 967</u>

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		
Periodiseringsfond tax-07	-	931
Periodiseringsfond tax-08	363	363
Periodiseringsfond tax-09	652	652
Periodiseringsfond tax-10	447	447
Periodiseringsfond tax-11	327	327
Periodiseringsfond tax-12	324	324
Periodiseringsfond tax-13	550	-
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	386	453
Summa	<u>3 049</u>	<u>3 497</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2012</u>	<u>2011</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	227	360
Summa	<u>227</u>	<u>360</u>
Omräkning IB till ny skattesats 22% 59 tkr		
Årets förändring avseende temporära skillnader 74 tkr		

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	207 453	203 343
Summa	<u>207 453</u>	<u>203 343</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivningar i fastigheter med 52 307 tkr och borgensåtagande från Osby Kommun med 186 898 tkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

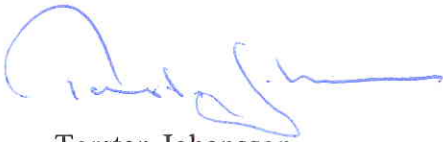
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Upplupna kostnadsräntor	944	994
Förskottsbetalda hyror	2 378	2 614
Övriga poster	210	470
Summa	<u>3 532</u>	<u>4 078</u>

Not 20 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-	-24 634
Ej betalda leveratörsfakturer avseende årets investeringar	-	1 847
Betalningar av skulder hänförliga till tidigare års investeringar	-	-427
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-23 214</u>
Likvida medel		
Kassa och bank	4 396	4 563

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2013-04-14 för fastställelse.

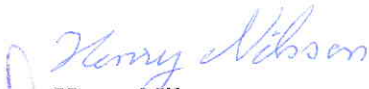
Osby 2013-02-08



Torsten Johansson
Ordförande



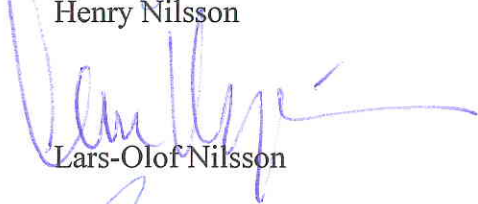
Sten Andersson



Henry Nilsson



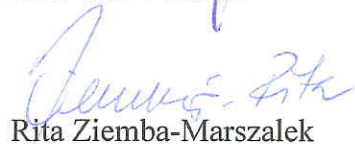
Annelie Frostensson



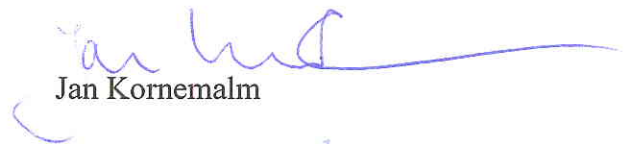
Lars-Olof Nilsson



Ingvar Andrén



Rita Ziemba-Marszalek



Jan Kornemalm



Christer Christensson



Ingvar Wimhed
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2013

.....

Martin Troedsson
Auktoriserad revisor