

OSBYBOSTÄDER AB
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- förändringar i eget kapital	13
- kassaflödesanalys	14
- noter	15

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

H. [Signature] M. [Signature] Lotta

Förvaltningsberättelse

VD HAR ORDET

Osby växer

Under 2016 passerade Osby kommun 13 000 invånare och det finns en god efterfrågan på lägenheter i kommunen. Antalet lediga lägenheter är lågt och de lägenheter som blir lediga hyrs ut omgående i de flesta fall. Under året har den genomsnittliga vakansgraden i Osbybostäders bestånd varit 0,4 procent.

Inte minst visar Osbybostäders senaste nyproduktion - Båtbyggaren 16 - att det finns en god efterfrågan på lägenheter. Alla tio lägenheter var uthyrda innan det var dags för inflyttning den första oktober 2016. Det är ett gott tecken som styrker bolaget i dess strävan att bygga fler nya fräscha hyreslägenheter i Osby kommun.

Nya attraktiva hyreslägenheter

Den goda efterfrågan i centrala lägen innebär att det går att bygga nya hyreslägenheter i Osby och detta är vad Osbybostäder ska försöka fortsätta göra de kommande åren. I dagsläget finns möjliga planer för att påbörja byggnation av cirka 70 nya attraktiva hyreslägenheter inom en tvåårsperiod.

En förutsättning för byggstart är förstås att det finns en bedömd efterfrågan på de bostäder som produceras. Bolagets två senaste nyproduktioner, Killeberg 4:9 (2015) och Båtbyggaren 16 (2016) har bäge blivit föremål för nedskrivning med 5,8 mkr respektive 2,0 mkr. Nedskrivningarna påverkar bolagets resultat och soliditet negativt och påverkar möjligheten att producera nya lägenheter.

Men det är inte bara att bygga nytt som är viktigt, även det befintliga beståndet ska tas om hand så att husen bibehåller sin kvalitet. De kommande åren ska flera större underhållsprojekt påbörjas för att säkerställa att fastigheterna håller många år framöver.

God ekonomi

Trots nedskrivning av fastigheten Båtbyggaren 16 med två miljoner kronor redovisar bolaget ett positivt resultat efter finansiella poster om 2,1 mkr för 2016. Bolagets soliditet uppgår till ca 16 procent. En god ekonomi är den kanske viktigaste faktorn för att bolaget ska kunna klara av att ta hand om beståndet och samtidigt producera nya attraktiva hyreslägenheter.

Trygga hemmamiljöer

Bolaget lägger nu 2016 bakom sig och tar under 2017 nya tag för att skapa mervärden för hyresgäster och ägare. Från februari 2017 har en ny organisation satts och arbetet fortsätter med att förbättra servicen till våra hyresgäster. Osbybostäder gör något som är mycket viktigare än att bara bygga och förvalta fastigheter - vi bygger och förvaltar människors hem och bidrar till att skapa trygga hemmamiljöer för nuvarande och kommande generationer av Osbybor.

Kent Lundén
VD



Allmänt om verksamheten

Osbybostäder är ett av Osby kommun helägt bolag med uppdrag att vara kommunens verktyg för bostadsförsörjningen i kommunen. Osbybostäder äger totalt 679 lägenheter (varav 6 är vakanta i nuläget pga planer för ombyggnation) vilket motsvarar ca 36 procent av hyresmarknaden i Osby kommun.

Väsentliga händelser

Andelen lediga lägenheter i genomsnitt under 2016 har varit 0,4 %. Det finns en fortsatt stark efterfrågan på lägenheter framförallt i Osby och Lönsboda.

Uthyrningen av de under 2015 nybyggda lägenheterna i fastigheten Killeberg 4:9 har varit svår eftersom intresset har varit svalt för bostadshusets två största lägenheter om 4-ROK.

Nyproduktionen av 10 lägenheter på fastigheten Båtbyggaren 16 i Osby var klar för inflyttning den 1 oktober. Uppförd nyproduktion omfattade fem stycken parhus med 3-ROK, fyra 4-ROK och en 5-ROK lägenheter. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflyttning.

På fastigheten Jupiter 1 (Lönsboda 53: 38) -tidigare saneringsfastighet- planeras en tillbyggnad. Byggnaden kommer att fastighetsregleras med intilliggande fastighet Jupiter 2 (Lönsboda 53:39). Om- och tillbyggnaden ska resultera i en totalökning med 6 stycken lägenheter. Bostadshuset har utrymmts fr.o.m. halvårsskiftet. Om beslut beträffande om- och tillbyggnaden fattas kan upphandling och projektering påbörjas under 2017.

Detaljplansändringen av fastigheten Jägaren 8 i Osby har vunnit laga kraft. Därför finns nu möjlighet att fortskrida med den planerade produktionen av 10 st lägenheter.

Fastighetsregleringen av fastigheten Gjutaren 20 är klar och Osbybostäder har erlagt köpeskilling till Osby Kommun. Projektering är i gång sedan tidigare och upphandling bedöms påbörja tidigast 2017 om beslut fattas att påbörja ombyggnationen. Fastigheten skall innehålla ett LSS-boende, trygghetsboende och vanliga lägenheter.

Överklagandeprocessen av detaljplanen för fastigheten Bokhandlaren 1 & 2 som överklagades 2014 pågår fortfarande.

Osbybostäder har också möjlighet att bygga på fastigheten Modisten vid vattentornet.

Under 2016 har också arbetet med anläggning av fiber i bolagets fastigheter påbörjats. Installationen i bolagets fastigheter i Osby har färdigställts under 2016. Arbetet fortgår under 2017 i Lönsboda och Killeberg. Hyresgästerna får därmed tillgång till snabba fiberuppkoppling för både internet, tv och IP-telefoni. För Osbybostäder möjliggör fiberuppkopplingen bättre möjligheter till driftövervakning av fastigheternas tekniska system.

Underhållsprojekt i befintligt bestånd

Osbybostäders fastigheter ska vara välskötta. Under 2016 har totalt ca 7 mkr investerats i underhållsåtgärder.

De flesta underhållsåtgärder har varit av mindre art men följande större underhållsåtgärder har genomförts eller påbörjats:

- Dränering av fastigheten Bokhandlaren
- Översyn av hiss på fastigheten Tandläkaren
- Utbyte av låssystem och nyinstallation av passersystem på fastigheten Kvadraten har påbörjats.
- Byte av värmepump på Björkelund i Lönsboda har påbörjats (energioptimering)
- Upprustning av ventilationsanläggning på servicehuset Bergfast påbörjats

Under de senaste åren har antalet vattenskador ökat. Kostnaden för skadorna under 2016 var ca 1,5 mkr varav viss del kommer att återfås via bolagets försäkringar. Inte minst gäller detta fastigheten Kvadraten 1 där det utöver behov av stambyte även finns behov att uppgradera värmesystemet samt allmänt förädla lägenheterna. Även fastigheterna Smeden 15 och Polisen 5 har behov av stambyte m.m.

Miljö och energi

Osbybostäder AB är med i SABO:s energi- och miljöstrategi Skåneinitiativet. Initiativet innebär att bolaget förbundit sig att minska sin energiförbrukning med 20 procent under perioden 2007-2016. Målet är nått och Osbybostäder har sedan starten minskat bolagets energibehov med 26 procent. Under 2016 har energiåtgången per kvm uppvärmd yta minskats från 131,2 år 2015 till 125,4 kWh 2016 (5,9 kWh). Sedan 2010 har energiförbrukning minskat med 1 894 670 kWh samtidigt som den uppvärmda bostadsytan ökar med 1 229 kvm. Detta innebär att bolaget har sparat cirka 1,9 mkr på genomförda energisparåtgärder. Att spara energi är en ständigt pågående process och de kommande åren ska bolaget fortsätta sitt arbete med energieffektiviseringar. Utbytet av oljepannor fortgår och kvar att konvertera till bergvärme är nu bara Björkelund, Bergfast och Soldalen, där konvertering på Björkelund och Bergfast kommer starta under våren 2017. En eventuell konvertering till bergvärme på Soldalen är kopplat till kommunens ombyggnadsplaner.

Nöjda kunder

Osbybostäder AB strävar 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. De senaste fem åren har hyresgästernas nöjdhet undersökts av hyresgästföreningen och ungefär en tredjedel av beståndet har undersökts varje år. Den undersökning som genomfördes 2016 omfattade 219 lägenheter och 104 hyresgäster intervjuades vilket ger en svarsfrekvens om ca 47 procent. Av dessa 104 hyresgäster var ca 86 procent nöjda med sitt boende.

Avtal med kommunen

Driftavtalet om fastighetsskötsel och städ som tecknades mellan Osby kommun och Osbybostäder att gälla under perioden 2013-07-01-2016-12-31 sades upp för omförhandling under 2015. Under 2016 har diskussioner förts om en eventuell förlängning av detta avtal. Parterna enades om att städet skulle återföras i kommunal regi från 2017-01-01. En principöverenskommelse har slutits om att förlänga avtalet om fastighetsskötsel ytterligare ett år med automatisk uppsägning 2017-12-31.



Personalförändringar

Den tidigare VD:n avslutade sin tjänst den 22 augusti 2016 men var anställd året ut. En ny VD har rekryterats och började sin anställning som utredare till styrelsens förfogande den första oktober och tillträdde som VD den första december. Även bolagets förvaltare/arbetsledare för fastighetsskötarna slutade sin anställning och en ny förvaltare anställdes i slutet på september.

Information om verksamheten

Osbybostäder bildades 1994 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlät all sin verksamhet till bolaget. En ny bolagsordning antogs vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 2013-03-18. Av bolagsordningen framgår bla följande:

- Aktiekapitalet ska utgöra lägst 12 mkr och högst 48 mkr. I bolagets ska det finnas lägst 1 200 aktier och högst 4 800 aktier.
- Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunala likställighetsprinciper främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Föremålet med bolagets verksamhet är att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.
- Bolaget ska drivas efter affärsmässiga principer vilket innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar om ligger i att de skall vara långsiktiga och seriösa fastighetsägare på hyresmarknaden inom ramen för de regler och normer som gäller för denna sektor.
- Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter och lika många suppleanter. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby för tiden från den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse
- Bolagets styrelse ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som bedrivits av bolaget har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om bolagets styrelse finner att så inte varit fallet ska den lämna förslag om nödvändiga åtgärder till kommunfullmäktige.

Av gällande ägardirektiv enligt beslut på ordinarie bolagsstämma 2013-03-18 framgår bla att:

- Bolaget är en del av den kommunala organisationen. Bolaget ska därför utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utveckla samhällsnyttan inom sin sektor.



Antalet lägenheter uppgick till 679 stycken per 2016-12-31 med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 42 633,3 kvm. Kontrakterad lokalyta uppgick till 9 113,8 kvm varav kommunen förhyr 6 468,7 kvm och resten avser kommersiella ytor. Vägd area uppgår till 52 810,3 kvm och förhandlingsbar area till 44 602,3 kvm.

Flerårsjämförelse

Bolagsetseconomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	73 465	72 578	71 469	59 200	46 122
Balansomslutning	tkr	290 616	292 148	270 983	266 282	242 414
Likviditet	%	180,6	242,9	207,0	231,5	64,8
Soliditet	%	16,4(16,8)	15,7	18,0	17,4	9,6
Räntabilitet på totalt kapital	%	2,2(2,9*)	0,8(2,8*)	3,6	5,2	3,4
Räntabilitet på eget kapital	%	4,4(8,5*)	neg*	6,7	14,4	2,2

**)Räntabilitet på totalt kapital/eget kapital försämrades pga nedskrivning av värdet på fastigheten Killeberg 4:9 med 5,8 mkr i bokslutet 2015 och 2 mkr Båtbyggaren 16 i Osby) bokslutet 2016.*

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2016 var 1,39 % exklusive erlagd kommunal borgensavgift, vilket innebär en sänkning från föregående år med 0,32 procentenheter.

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget 2016 har varit bra. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde på 0,4 % vilket är en förbättring med 0,1 % jämfört med 2015. I genomsnitt har det varje månad funnits mellan 0-5 lediga lägenheter att hyra. Omflyttningen under året har ökat med 5,4 %-enheter. Från 17,6 % (2015) till 23 % (2016).

Hyror

För bostadslägenheter förhandlas hyreshöjningar med hyresgästföreningen. För lokaler gäller antingen att de ingår i förhandlingen med hyresgästföreningen alternativt att de regleras via index. De senaste två årens hyresförhandling har gett låga procentuella påslag.

Från 2015-01-01 justerades hyran med 1,27 % och medelhyran uppgick därefter till 935 kr/kvm. Från 2016-01-01 justerades hyran med 0,35 % och medelhyran uppgår därefter till 938 kr/kvm. Från 2017-01-01 justerades hyran med 0,50 % och medelhyran uppgår därefter till 953 kr/kvm.



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Antalet invånare ökar i Osby Kommun. En låg vakansgrad och en hög efterfrågan på hyreslägenheter gör att förutsättningarna för bolagets verksamhet ser goda ut i dagsläget. Bolaget planerar att möta efterfrågan genom att nyproducera lägenheter.

Samtidigt är Osby en kommun där medelhyran per kvm är lägre än i såväl Skåne som riket i övrigt. Den låga hyresnivån kommer på sikt att påverka bolagets möjligheter att producera nya bostäder och underhålla det befintliga beståndet. Det finns också risker med att bygga många nya lägenheter samtidigt. Nyproducerade lägenheter är normalt sett svårare att hyra ut pga skillnad i hyresnivå jämfört det befintliga beståndet. Om efterfrågan minskar kan vakansgraden öka vilket riskerar att påverkar bolagets resultat negativt.

Osby:s marknadsläge med höga avkastningskrav medför också en risk då fastighetsinvesteringar kan få svårt att bära sig och värdet på investeringen kan som en konsekvens av detta behöva skrivas ner. De två senaste nyproduktionerna - Killeberg 4:9 (2015) respektive Båtbyggaren 16 (2016) - har skrivits ner med 5,8 mkr respektive 2,0 mkr. Nedskrivningarna påverkar bolagets resultat och soliditet negativt.

Ytterligare en riskfaktor är att nyinvesteringar och investeringar i befintligt bestånd kräver att bolaget ökar sin externa finansiering vilket innebär att bolagets ränterisk ökar.

För att balansera de identifierade riskerna måste bolaget värdera alla investeringar noggrant och inte ta onödiga risker. Osbybostäder ska medverka i att bygga Osby i många år framöver och för att klara detta behöver bolaget ha en stark ekonomi.

Användning av finansiella instrument

Osbybostäder reglerar användningen av finansiella instrument genom av styrelsen beslutad finanspolicy som följer av Osby kommuns beslutade finanspolicy. Målet med bolagets finansverksamhet är att all upplåning skall ske till så låg kostnad som möjligt och de egna medlen skall placeras så att god avkastning erhålls. Fördelningen mellan fasta och rörligt lån bör vara 70/30 med olika räntebindningstider.

Finansverksamheten ska drivas så att:

- Bolagets betalningsförmåga på kort och lång sikt säkerställs.
- Risker hålls på en mycket låg nivå och med säkerhet och effektivitet utan spekulativa inslag.
- Kapitalanskaffning och kapitalanvändning i bolaget blir effektiv.

Med hänsyn till de riskbegränsningar som anges i finanspolicyen är målsättningen att uppnå bästa möjliga finansnetto för bolaget. De räntebärande skulderna består av 30 lån och uppgick vid årets slut till 228 mkr. Alla lån har marknadsmässig ränta och har upptagits hos kreditinstituten Swedbank, SBAB eller Kommuninvest med kommunal borgen eller pantbrev som säkert.

Riskbedömning

Den genomsnittliga skuldräntan för 2016 uppgick till 1,39 procent. En ränteförändring om en procent på den andel av lånen med rörlig ränta (30 procent av nuvarande lånestock) ger en genomsnittlig årlig ränteeffekt om +/- 587 tkr.



Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun.
Ägaren har under år 2016 hållit en ordinarie bolagsstämma.

Styrelse:

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 2016 haft tio styrelsemöten.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun var:

Lars-Olof Nilsson (s)	ordförande	Joakim Nielsen (s)	ersättare
Göran Larsson (m)	vice-ordförande	Lars-Erik Svensson (m)	ersättare
Inga Magnusson (s)	ledamot	Rose-Marie Reling (s)	ersättare
Eskil Martinsson (sd)	ledamot	Jan Kornemalm (sd)	ersättare
Henry Nilsson (s)	ledamot	Ulla Ekdahl (c)	ersättare
Rolf Nilsson (s)	ledamot	Lennart Hansson (s)	ersättare
Maria Reimer (s)	ledamot	Sixten Svensson (v)	ersättare
Johan Nilsson (sd)	ledamot	Bo Kedegren (sd)	ersättare
Ingvar Andrén (kd)	ledamot	Staffan Lutterdal (l)	ersättare

Ny styrelse:

Den 24 oktober bestämde kommunfullmäktige i Osby Kommun att avsätta den befintliga styrelsen i Osbybostäder AB, ändra antalet ledamöter och ersättare från nio till fem vardera och därefter utse en ny styrelse (KS 2014/577 §98/§99/§100). Anmälan om ändrad styrelse registrerades på Bolagsverket den 28 oktober. Den nya styrelsen hade två sammanträden under 2016.

Johnny Ahlqvist (s)	ordförande	Karin Augustsson (s)	ersättare
Lars-Erik Svensson (m)	vice ordförande	Ingvar Andrén (kd)	ersättare
Agneta Malm (s)	ledamot	Mattias Petersson (s)	ersättare
Eskil Martinsson (sd)	ledamot	Johan Nilsson (sd)	ersättare
Lotte Melin (c)	ledamot	Staffan Lutterdal (l)	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 31 mars 2016 har för innevarande mandatperiod utsett Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och Marie Nilsson, auktoriserad revisor från samma företag som dennes ersättare.

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

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby är:

Yngve Lörup (s) förtroendemannarevisor med Per Johnmark (m) som personlig ersättare
Per-Ola Stensson (c) förtroendemannarevisor med Fredrick Nyberg (s) som personlig ersättare

Organisationsanslutning:

Osbybostäder är anslutet till SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), PACTA (Arbetsgivarförbund) samt till andelsföreningarna Skånehem och HBV (Husbyggnadsvaror).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	11 860 649
Årets vinst	1 178 570
kronor	13 039 219

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas enligt Allbolagen 3§:
i ny räkning överförs

348 400
12 690 819
kronor
13 039 219

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,3 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Styrelsen bemyndigas att besluta utbetalningsdag.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2, 3	73 465	72 578
Övriga rörelseintäkter	4	1 799	1 856
		75 264	74 434
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6, 7	-30 956	-30 891
Personalkostnader	7	-29 378	-29 440
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-8 668	-11 820
Summa rörelsens kostnader		-69 002	-72 151
Rörelseresultat		6 262	2 283
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 238	-5 202
Summa resultat från finansiella poster		-4 162	-5 135
Resultat efter finansiella poster		2 100	-2 852
Bokslutsdispositioner	9	-583	484
Skatt på årets resultat	10	-338	513
Årets resultat		1 179	-1 855

     mr Lotte

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11, 12	250 123	234 692
Inventarier och maskiner	13	614	660
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 367	11 410
		<u>254 104</u>	<u>246 762</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Långfristiga fordringar	16	200	134
Uppskjutna skattefordringar	17	1 669	1 274
		<u>1 909</u>	<u>1 448</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>256 013</u>	<u>248 210</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager		535	782
Kundfordringar		890	1 346
Övriga kortfristiga fordringar		565	558
Aktuella skattefordringar		3	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		319	152
		<u>1 777</u>	<u>2 056</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<u>Kassa och bank</u>	18	<u>7 291</u>	<u>16 100</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>34 603</u>	<u>43 938</u>
Summa tillgångar		<u>290 616</u>	<u>292 148</u>

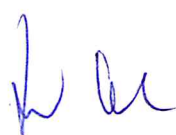
     mr Lotte

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	26 000	26 000
Reservfond		5 146	5 146
		<u>31 146</u>	<u>31 146</u>
<u>Fritt eget kapital</u>	25		
Balanserad vinst		11 861	13 716
Årets resultat		1 179	-1 855
		<u>13 040</u>	<u>11 861</u>
Summa eget kapital		<u>44 186</u>	<u>43 007</u>
Obeskattade reserver	20	<u>4 352</u>	<u>3 768</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	<u>222 920</u>	<u>227 284</u>
Summa långfristiga skulder		<u>222 920</u>	<u>227 284</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 809	4 830
Leverantörsskulder		5 815	4 875
Aktuella skatteskulder		-	28
Övriga kortfristiga skulder		1 498	1 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>7 036</u>	<u>6 870</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>19 158</u>	<u>18 089</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>290 616</u>	<u>292 148</u>



Förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2015-12-31		26 000	5 146	11 861	43 007
Årets resultat				1 179	1 179
Eget kapital 2016-12-31		26 000	5 146	13 040	44 186

     *Lotte*

Kassaflödesanalys	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		6 262	2 283
Avskrivningar		6 667	6 020
Övriga ej likviditetspåverkande poster	24	1 999	5 800
Erhållen ränta		76	67
Erlagd ränta		-4 409	-5 300
Betald inkomstskatt		-765	-790
		<u>9 830</u>	<u>8 080</u>
Förändring varulager		247	-84
Förändring kundfordringar		456	-281
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-173	1 018
Förändring leverantörsskulder		941	-1 378
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		350	2 131
		<u>11 651</u>	<u>9 486</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	26	-16 009	-21 997
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-66	-63
		<u>-16 075</u>	<u>-22 060</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	27 500
Amortering av skuld		-4 385	-3 872
Utbetald utdelning		-	-681
		<u>-4 385</u>	<u>22 947</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		<u>-8 809</u>	<u>10 373</u>
Likvida medel vid årets början		<u>41 100</u>	<u>30 727</u>
Likvida medel vid årets slut	27	<u>32 291</u>	<u>41 100</u>

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are four distinct signatures, with the last one appearing to be 'Lotte'.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Osbybostäder AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

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

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.

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. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 och nedskrivning av fastigheter och mark.

Materiella anläggningstillgångar

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

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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, 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 anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme/grund	100 år
Fasader, yttertak, yttre ytskikt	50 år
VVS-Installationer	30-50 år
Innerväggar	50 år
Hissar	25 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt	20 år
Fiberinstallationer	30 år
Övrigt	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer	3 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-25 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag 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.

Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av andelar i olika intresseföreningar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas andelarna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.



Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Ersättningar till anställda redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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 intäkter 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	40 141	39 519
Lokaler	9 637	9 630
Garage och övrigt	689	702
Avgår rabatter	-99	-90
Avgår hyresbortfall	-799	-600
Summa hyresintäkter	49 569	49 161
Sålda tjänster fastighetsskötsel och admin.	6 779	6 478
Sålda tjänster städ	17 117	16 939
Summa nettoomsättning	<u>73 465</u>	<u>72 578</u>

Not 3 Hyreskontraktens löptider

	<u>Antal</u> <u>kontrakt</u>	<u>Yta tusen</u> <u>kvm</u>	<u>Kontrakts-</u> <u>värde Mkr</u>	<u>Andel av</u> <u>värdet %</u>
<u>Uthyrningstid</u>				
Lokaler < 1 år	20	5	-	-
Lokaler 1 - 5 år	41	5	10	20
Bostäder	<u>673</u>	<u>43</u>	<u>41</u>	<u>80</u>
Totalt	<u>734</u>	<u>53</u>	<u>51</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sålda konsulttjänster	25	107
Övriga ersättningar	1 430	755
Lönebidrag	226	695
Hyresgästintäkter	118	299
Summa	<u>1 799</u>	<u>1 856</u>

Not 5 Externa kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Underhåll och reparationer	9 772	10 724
Yttre och inre skötsel	916	973
Förbrukningsavgifter	6 485	6 026
Uppvärmning och sotning	4 204	4 307
Fastighetsförsäkring	1 869	277
Fastighetsskatt	545	527
Övr. externa kostnader	2 340	2 203
Adm./ADB/marknadsföring	2 508	3 424
Hyresgästernas medel	95	125
Städkostnader	1 212	1 456
Fastighetskötsel-Admin kostnader	1 010	849
Summa	<u>30 956</u>	<u>30 891</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	89	85
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	293	68
Skatterådgivning	8	13
Övriga tjänster	31	211
Summa	<u>421</u>	<u>377</u>



Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	45	45
Män	22	20
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>67</u>	<u>65</u>

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 385	959
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 877	19 614
	<u>—</u>	<u>—</u>
	21 262	20 573
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 611	7 167
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	161	157
Pensionskostnader för övriga anställda	1 344	1 543
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>29 378</u>	<u>29 440</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	3	7
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>9</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	2	2
Män	2	2
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>4</u>	<u>4</u>

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Under uppsägningstiden skall verkställande direktören stå till bolagets förfogande med full arbetsplikt, om bolaget så önskar. Vid uppsägning från bolagets sida utgår vid anställningens upphörande dessutom en engångsersättning motsvarande 12 månadslöner.



Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventarier och maskiner	-252	-169
Bilar	26	-58
Byggnadsinventarier	-41	-42
Markinventarie	-57	-64
Byggnader och standardförbättringar	-6 225	-5 567
Markanläggningar	-119	-120
Nedskrivning byggnad	-2 000	-5 800
Summa av- och nedskrivningar enligt plan	-8 668	-11 820

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avsättning periodiseringsfond	-1 000	-
Återföring periodiseringsfond	327	448
Avskrivning utöver plan	90	36
	-583	484

      mr Lotte

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	-734	-692
Uppskjuten skatt	395	1 205
Skatt på årets resultat	<u>-339</u>	<u>513</u>
Redovisat resultat före skatt	1 517	-2 368
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-334	521
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-441	-1 278
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	67	48
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-4	-6
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-23	23
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	395	1 205
Redovisad skattekostnad	<u>-339</u>	<u>513</u>

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	327 126	306 715
Inköp	23 774	20 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 900	327 126
Ingående avskrivningar	-83 170	-77 483
Årets avskrivningar	-6 344	-5 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 514	-83 170
Ingående nedskrivningar	-9 264	-3 464
Årets nedskrivningar	-2 000	-5 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 264	-9 264
Utgående restvärde enligt plan	<u>250 122</u>	<u>234 692</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	226 145	211 515
Bokfört värde mark i Sverige	23 977	23 177

[Handwritten signatures]

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehåses för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgående till 250 122 tkr (234 692tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden. Det verkliga värdet utgörs normalt av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade för eventuella avvikelser avseende den aktuella fastighetens typ, läge och skick. På den marknad bolaget verkar på sker det för få förvärv och i avsaknad av information kopplat till dessa förvärv har alternativa värderingsmetoder använts såsom diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på mellan 6 - 8,5 %. Bedömningen av kalkylräntan görs med hänsyn till en långsiktig riskfri obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Risken är delvis knuten till villkoren för existerande hyreskontrakt, typen av hyresgäster, fastighetstyp och läge. Andra värdepåverkande faktorer är hyresutvecklingen som antogs vara 3 % per år, inflationen som antagits till 2 % under prognosperioden samt vakansgraden som har fastställts individuellt för varje fastighet.

Verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter har beräknats till 410,4 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %).

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 347	4 508
Årets förändringar		
-Inköp	278	80
-Försäljningar och utrangeringar	-100	-241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 525	4 347
Ingående avskrivningar	-3 687	-3 596
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	100	241
-Avskrivningar	-324	-332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 911	-3 687
Utgående restvärde enligt plan	<u>614</u>	<u>660</u>



Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående nedlagda kostnader	11 410	9 904
Under året nedlagda kostnader	15 732	21 877
Under året genomförda omfördelningar	<u>-23 775</u>	<u>-20 371</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>3 367</u>	<u>11 410</u>

Not 15 Aktier och andelar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
HBV, 4 andelar	40	40
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
HBV	200	134
Summa	<u>200</u>	<u>134</u>

      *Mr Lott*

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader av följande poster som avser byggnader och mark har resulterat i uppskjutna skattefordringar.		
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-344	-277
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	2 478	2 038
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	-465	-487
	<u>1 669</u>	<u>1 274</u>

Vid beräkning av uppskjuten skatt har en skattesats om 22 % använts.

Not 18 Kommunkoncernkonto

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beviljad kredit på kommunkoncernkontot uppgår till	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

  *Mr. Lotte*

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 2 600 st aktier med kvotvärde 10 000 kr.

Not 20 Obeskattade reserver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Periodiseringsfond tax-11	-	327
Periodiseringsfond tax-12	324	324
Periodiseringsfond tax-13	550	550
Periodiseringsfond bokslut 2013	1 400	1 400
Periodiseringsfond bokslut 2014	900	900
Periodiseringsfond bokslut 2016	1 000	-
Ackumulerad skillnad mella bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	178	267
Summa	<u>4 352</u>	<u>3 768</u>

Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	53 126	53 126
Summa ställda säkerheter	<u>53 126</u>	<u>53 126</u>

Not 22 Upplåning

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	222 920	227 284
Summa	<u>222 920</u>	<u>227 284</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivning i fastigheter med 53 126 tkr och borgensåtagande med 169 794 tkr.



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna kostnadsräntor	346	517
Förskottsbetalda hyror	3 509	3 366
Övriga poster	3 181	2 987
Summa	<u>7 036</u>	<u>6 870</u>

Not 24 Övriga ej likviditetspåverkande poster

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nedskrivningar	2 000	5 800
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1	-
	<u>1 999</u>	<u>5 800</u>

 mr Lotte

Not 25 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	11 861	13 716
Årets vinst	1 179	-1 855
	13 040	11 861

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas 134 kr per aktie enligt Allbolagen 3§:

	348	-
i ny räkning överförs	12 692	11 861
	13 040	11 861

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Styrelsen beslutar i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 12 december 2016 § 134. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet från 16,4 till 16,3 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet förtsättningsvis bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att följföra sina förpliktelse på kort och lång sikt, ej heller att fullfölja erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).



Not 26 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-16 009	-21 997
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-16 009</u>	<u>-21 997</u>

Not 27 Likvida medel

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kassamedel	109	15
Banktillgodohavanden	7 182	16 085
Kortfristiga placeringar	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>32 291</u>	<u>41 100</u>

      *mr Lotte*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 201~~7~~⁸-03-18 för fastställelse.

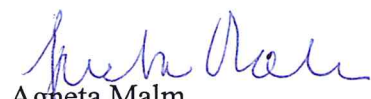
Osby 201~~7~~⁸-03-03



Johnny Ahlqvist
Ordförande



Lars-Erik Svensson



Agneta Malm



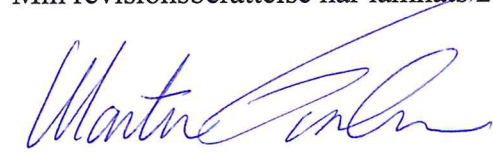
Ann-Charlotte Melin

Eskil Martinsson



Kent Lundén
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 201~~7~~⁸-03-21



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Osbybostäder AB, org.nr 556483-4751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Osbybostäder AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Osbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Osbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Osbybostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Osbybostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Osby den 21 mars 2017



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor