

**OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG**  
**Org nr 556483-4751**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 8    |
| - balansräkning          | 9    |
| - kassaflödesanalys      | 11   |
| - noter                  | 12   |

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

Denna årsredovisning ersätter tidigare avgiven, ej fastställd, årsredovisning från den 26 februari 2015 med anledning av förändrat förslag till vinstdisposition.

*[Handwritten signature]*

## Förvaltningsberättelse

### VD HAR ORDET

Osbybostäder AB har en stor efterfrågan på lägenheter, framförallt i centrala Osby. Antalet lediga lägenheter har under året varit i snitt 0,9 %.

### Nyproduktion av hyreslägenheter

Upphandling av ett nytt bostadshus i Killeberg med 6 st. lägenheter, mitt emot 59:ans livs, har gjorts och källare och grund var klara innan årsskiftet, väggarna restes i jan 2015 och med planerad inflyttning i september. Huset är ett lågenergihus som kommer att behöva endast 18 kWh/kvm och år för uppvärmning och varmvatten.

Överklagan på byggnationen på Jägaren 8 godkändes tyvärr av länsstyrelsen och nu väntar vi på att detaljplanen skall ändras så att vi kan bygga enligt plan, nu lär detta inte bli under 2015 heller eftersom planen inte är antagen av kommunfullmäktige ännu och den kommer troligtvis att överklagas igen. Överklagan gjorde att vi fick ett skadestånd från den upphandlade entreprenören på 500 tkr för att projektet inte kunde genomföras. De gamla husen på fastigheten är nu rivna.

Vi har tillsammans med kommunen tagit fram en prioriterad plan för förtätning av byggnationen i centrala Osby som skall leda fram till nya detaljplaner som tillåter mer exploatering av mark och fler våningar, de flesta av nu gällande planer är från början av förra seklet. Arbetet med de nya planerna har nu hållit på i över ett år men har ännu inte kommit fram till beslut i kommunfullmäktige, vilket har inneburit ytterligare ett år utan byggnation i Osby.

Under året har vi köpt in Bokhandlaren 1 och 2 och rivit befintliga fastigheter (gamla Sjölanders Mekaniska), nu väntar vi på en ny detaljplan så att vi kan bygga ett 3-4 våningshus med upp till 30 lägenheter.

För att inte tappa mer tid i nyproduktion av lägenheter har vi köpt in Båtbyggaren 16 (Favoriten-tomten) mitt emot parkeringen på Hasslarödsskolan. En upphandling är nu ute för att kunna bygga 8-10 lägenheter med både 3:or, 4:or och 5:or, förhoppningsvis kan vi sätta igång bygget under våren.

### Driftavtal med kommunen

Vi har nu genomfört det första hela året på vårt driftavtal med kommunen och vi har fortfarande vissa inkörningsproblem med att verksamheter "beställer" direkt till Osbybostäder av gammal vana eftersom det är samma personal sedan innan. Alla beställningar skall gå igenom fastighetsstrategen eller ett direkt beslut från kommunstyrelse.

### Underhåll

Underhållet för 2014 har inriktat sig på målning av fönster ca 1 milj. kr, tvättstugerenoveringar 325 tkr, förenklingar av utemiljön 250 tkr, diverse byggnads och anläggningsarbeten 400 tkr. Utöver underhållsplanen, men inom oförutsett, så har vi bytt golv på Tandhälsan i Lönsboda för 225 tkr och bytt Ec-fläcktar på K.vadraten, Pensionären och Handlaren för ca 200 tkr. Inre underhåll har ökat från 3 892 tkr 2013 till 7 322 tkr 2014.

*Handwritten signature: I am not a fan of this*

### **Miljö/Energibesparingar**

Vi har under 2014 bytt ut uppvärmning med oljepannor i Blocket, Uranus, Furulund, Jupiter 1, Jupiter 2 och startat borringarna i Killeberg där vi blir klara i april 2015. Kvar är sedan de större anläggningarna Bergfast, Trapphuset och Soldalen som skall komma igång under våren 2015.

Vi är med i SABO:s energi och miljösatning "Skåneinitiativet". Målet är att spara 20 % av den totala energin till år 2016 jämfört med år 2007, och vi har till 2014 sparat in 24,9 % och när vi får full effekt av bergvärmesatsningarna till slutet av 2015 kommer vi att ha nått långt över målet. I en ytterligare satsning på energifrågor har vi anställt en driftingenjör som börjar hos oss den 1 april och hans främsta uppgift är att driftoptimera våra fastigheter så att vi når ännu högre miljö- och energibesparingar.

### **Nöjda kunder**

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. Vi har under de senaste fyra åren genom Hyresgästföreningen genomfört en Nöjd Kund Index (NKI) och har nu det sammanlagda NKI-resultaten på 94,68 % med en svarsfrekvens på 67 %. Vi har nu startat upp andra omgången av mätningar i Osby där vi ökade från 92,2 % till 93,4 % med en svarsfrekvens på 68 %.

### **Inriktningar och målsättningar**

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.

Enligt ägardirektiven skall bolaget bland annat ha som mål att främja bostadsförsörjningen i kommunen och vi arbetar hårt för att få ändringar i detaljplaner så att vi kan bygga mer.

Målsättningen är att vara den ledande aktören inom hyresrätten och att spela rollen som ett viktigt komplement till andra boendeformer som bostadsrätter och äganderätter.

Osbybostäder har ca 11 % av kommunens bostäder och vi har ca 42 % av kommunens hyreslägenheter.

Sammantaget ser framtiden positiv ut för bolaget.

Ingvar Wimhed  
Vd

*Handwritten signature: Ingvar Wimhed*

### Information om verksamheten

Osbybostäder AB bildades år 1994 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlät all sin verksamhet till bolaget.

Ny bolagsordning godkändes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 14 mars 2013 där det bland annat framgår att:

- Aktiekapitalet skall utgöra lägst 12 000 000 kr och högst 48 000 000 kr. I bolaget ska finnas lägst 1 200 aktier och högst 4 800 aktier.
- Bolaget har som föremål för sin verksamhet att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.
- Styrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som har bedrivits av bolaget varit förenligt med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om styrelsen finner att så inte är fallet skall den lämna förslag om nödvändiga åtgärder till kommunfullmäktige.
- Ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunala likställighetsprinciper främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Bolaget skall drivas efter affärsmässiga principer vilket innebär att bolaget alltid skall utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget som sådant, givet de begränsningar och förutsättningar som 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 skall bestå av lägst fem och högst nio ledamöter och lika många suppleanter. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby kommun för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse.

Nya ägardirektiv fastställdes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 14 mars 2013 där bland annat framgår 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.
- Bolaget ska i samverkan med kommunen arbeta för att realisera Osby kommuns vision: Osby kommun är en kommun där vi sätter livskvalitet i främsta rummet. Vi lever ett gott liv och bor vackert och tryggt nära naturen. Goda kommunikationer skapar närhet och sparar tid. Vår kommun präglas av kreativitet och samverkan, erbjuder ett livskraftigt företagsklimat och inbjuder medborgarna till inflytande och ansvarstagande. Ett aktivt miljöarbete säkrar en hållbar livsmiljö för kommande generationer.

Antalet lägenheter vid årsskiftet 2014/2015 är 663 st. med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 41 524 kvm. Kontrakterad lokalyta är 9 032 kvm av vilken 6 609 kvm utgörs av kommunnyttjade lokaler och resterande är kommersiella lokaler. Vägd area totalt 50 434 kvm och förhandlingsbar area 43 166 kvm.

*[Handwritten signature]*

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Uppgifterna i flerårsöversikten har ej räknats om vid övergången till K3-regelverket, med hänvisning till K3 punkt 35.3 och 35.32.

|                                |     | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                | tkr | 71 469      | 59 200      | 46 122      | 44 242      | 43 520      |
| Balansomslutning               | tkr | 270 983     | 266 282     | 242 414     | 239 424     | 226 795     |
| Likviditet                     | %   | 207,0       | 231,5       | 64,8        | 64,7        | 109,0       |
| Soliditet                      | %   | 18,0        | 17,4        | 9,6         | 9,6         | 9,9         |
| Räntabilitet på totalt kapital | %   | 3,6         | 5,2         | 3,4         | 3,4         | 3,3         |
| Räntabilitet på eget kapital   | %   | 6,7         | 14,4        | 2,2         | 3,0         | 4,7         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2014 var 2,46%, exklusive erlagd kommunal borgensavgift, vilket innebär en sänkning från föregående år med 0,54 procentenheter.

## Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget 2014 har varit bra. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde på 0,9 %. Månadsvis har det varierat mellan 2 och 8 lediga lägenheter med ett medeltal på 6 st. av totalt 663 lägenheter. Omflyttningen under året har minskat med 1 %-enhet. Från 21 % (2013) till 20 % (2014).

## Hyror

Från 2013-01-01 justerades hyran med 2,7 % och medelhyran uppgick därefter till 907 kr/kvm.  
Från 2014-01-01 justerades hyran med 1,8 % och medelhyran uppgick därefter till 923 kr/kvm.  
Från 2015-01-01 justerades hyran med 1,27 % och medelhyran uppgår därefter till 935 kr/kvm.

## Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

### Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun. Ägaren har under år 2014 hållit en ordinarie bolagsstämma.

### Styrelse:

Styrelsen skall bestå av nio 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 2014 haft sju 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          | ersättare |
| Jan Kornemalm (sd)         | ledamot         | Sven Holmén (sd)       | ersättare |
| Christer Christensson      | ledamot         | Rolf Nilsson (s)       | 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 28 mars 2011 har för innevarande mandatperiod utsett Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 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), PACTA (Arbetsgivarförbund), Vittec fastighetssystem (datasystem), samt till andelsföreningarna Skånehem och HBV (Husbyggnadsvaror).

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Balanserade vinstmedel | 12 012 219 |
| Årets vinst            | 2 384 985  |
|                        | <hr/>      |
| kronor                 | 14 397 204 |

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas enligt Allbolagens § 3

681 200

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| i ny räkning överförs | 13 716 004 |
|                       | <hr/>      |
| kronor                | 14 397 204 |

*Handwritten signature:* Håkan M. de St. Lm 2011-04-27

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens beslut följer fullmäktige den 27 april 2015.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet från 18,0 till 17,8 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsättningsvis 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 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 (försiktighetsregeln).

Särskilt yttrande: Lars-Olof Nilsson, ledamot.

Som ledamot är det viktigt att följa ägarnas intentioner med bolagets verksamhet. Det instrument som ägarna har till förfogande är ägardirektiven.

Kommunfullmäktiges beslut är motsägelsefullt och olyckligt. Osbybostäder AB står inför en period med stora investeringar. Byggnation kommer att ske i både Osby tätort, Lönsboda och Killeberg. Vid så stora investeringar kommer ägarnas (Osby kommun) riskexponering att öka. Bolaget borde därför konsolideras. Bolagets soliditet ligger på en låg nivå. Soliditeten för jämförbara bolag hamnar på en betydligt högre nivå, vilket borde gälla även för Osbybostäder AB. Den utdelningspolicy som kommunfullmäktige beslutat innebär att bolaget inte fullt ut kan konsolidera sin ställning eller öka graden av soliditet. Även likviditeten kan tillfälligt försämrats.

Kommunfullmäktiges beslut är ur företagsekonomisk synvinkel inte motiverat.

Till detta särskilda yttrande ansluter sig: Ingvar Andrén, ledamot, Rita Ziemba-Marszalek, ledamot och Henry Nilsson, ledamot.

*[Handwritten signature in blue ink]*

| <b>Resultaträkning</b>                                               | <b>Not</b> | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                                                      | 2, 3       | 71 469       | 59 200       |
| Övriga rörelseintäkter                                               | 4          | 1 218        | 642          |
|                                                                      |            | <hr/>        | <hr/>        |
|                                                                      |            | 72 687       | 59 842       |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                           |            |              |              |
| Externa kostnader                                                    | 5, 6, 7    | -30 086      | -24 985      |
| Personalkostnader                                                    | 7          | -26 870      | -15 549      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -6 159       | -5 636       |
|                                                                      |            | <hr/>        | <hr/>        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                     |            | -63 115      | -46 170      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               |            | 9 572        | 13 672       |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                              |            |              |              |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 117          | 231          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           |            | -6 410       | -7 245       |
|                                                                      |            | <hr/>        | <hr/>        |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                        |            | -6 293       | -7 014       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |            | 3 279        | 6 658        |
| Bokslutsdispositioner                                                | 9          | -204         | -1 000       |
| Skatt på årets resultat                                              | 10         | -690         | -1 127       |
|                                                                      |            | <hr/>        | <hr/>        |
| <b>Årets vinst</b>                                                   |            | <u>2 385</u> | <u>4 531</u> |

 2014-08-28 Kon. J.W. Pers. af 2 nr

| Balansräkning                                                     | Not    | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                 |        |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                |                |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>                           |        |                |                |
| Byggnader, mark och markanläggningar                              | 11, 12 | 225 768        | 228 696        |
| Inventarier och maskiner                                          | 13     | 913            | 1 020          |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 14     | 9 904          | 885            |
|                                                                   |        | <u>236 585</u> | <u>230 601</u> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>                          |        |                |                |
| Långfristiga värdepappersinnehav                                  | 15     | 40             | 40             |
| Långfristiga fordringar                                           | 16     | 71             | 86             |
| Uppskjutna skattefordringar                                       | 17     | 69             | 135            |
|                                                                   |        | <u>180</u>     | <u>261</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <u>236 765</u> | <u>230 862</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                |                |
| <u>Varulager m m</u>                                              |        |                |                |
| Varulager                                                         |        | 698            | 936            |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                                    |        |                |                |
| Kundfordringar                                                    |        | 1 065          | 4 362          |
| Övriga kortfristiga fordringar                                    |        | 1 008          | 473            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      |        | 720            | 1 823          |
|                                                                   |        | <u>2 793</u>   | <u>6 658</u>   |
| <u>Kortfristiga placeringar</u>                                   |        | 25 000         | -              |
| <u>Kassa och bank</u>                                             | 18     | 5 727          | 27 826         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <u>34 218</u>  | <u>35 420</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <u>270 983</u> | <u>266 282</u> |

 2015-01-26 Sten Jönsson - af 2 m

| Balansräkning                                       | Not | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|-----------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                     |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                 | 20  |                |                |
| <u>Bundet eget kapital</u>                          |     |                |                |
| Aktiekapital (2.600 aktier med kvotvärde 10.000 kr) |     | 26 000         | 26 000         |
| Reservfond                                          |     | 5 146          | 5 146          |
|                                                     |     | <u>31 146</u>  | <u>31 146</u>  |
| <u>Fritt eget kapital</u>                           |     |                |                |
| Balanserad vinst                                    |     | 12 012         | 7 481          |
| Årets vinst                                         |     | 2 385          | 4 531          |
|                                                     |     | <u>14 397</u>  | <u>12 012</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |     | <u>45 543</u>  | <u>43 158</u>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         | 19  | <u>4 252</u>   | <u>4 048</u>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                         | 21  | 204 653        | 203 774        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |     | <u>204 653</u> | <u>203 774</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                         |     | 3 833          | 3 438          |
| Leverantörsskulder                                  |     | 6 253          | 4 611          |
| Aktuella skatteskulder                              |     | 126            | 219            |
| Övriga kortfristiga skulder                         |     | 1 058          | 1 313          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 22  | 5 265          | 5 721          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |     | <u>16 535</u>  | <u>15 302</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               |     | <u>270 983</u> | <u>266 282</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           | 21  | 52 307         | 52 307         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          | 23  | Inga           | 82             |

 2014-12-31 om 2014-12-31

| <b>Kassaflödesanalys</b>                            | <b>Not</b> | <b>2014</b>    | <b>2013</b>   |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                     |            |                |               |
| Rörelseresultat före finansiella poster             |            | 9 572          | 13 672        |
| Avskrivningar                                       |            | 5 695          | 5 636         |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster              | 24         | 465            | -             |
| Erhållen ränta                                      |            | 117            | 231           |
| Erlagd ränta                                        |            | -6 658         | -6 993        |
| Betald inkomstskatt                                 |            | -718           | -610          |
|                                                     |            | <u>8 473</u>   | <u>11 936</u> |
| Förändring varulager                                |            | 238            | 60            |
| Förändring kundfordringar                           |            | 3 297          | -3 389        |
| Förändring övriga kortfristiga fordringar           |            | 568            | -1 929        |
| Förändring leverantörsskulder                       |            | 1 642          | 1 164         |
| Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder       |            | -463           | 3 037         |
|                                                     |            | <u>13 755</u>  | <u>10 879</u> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     |            | <b>13 755</b>  | <b>10 879</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                     |            |                |               |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar    | 25         | -12 143        | -5 129        |
| Sålda materiella anläggningstillgångar              |            | -              | 1 089         |
| Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar |            | 15             | 25            |
|                                                     |            | <u>-12 128</u> | <u>-4 015</u> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     |            | <b>-12 128</b> | <b>-4 015</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                    |            |                |               |
| Nyemission                                          |            | -              | 20 000        |
| Upptagna lån                                        |            | 5 000          | -             |
| Amortering av skuld                                 |            | -3 726         | -3 435        |
|                                                     |            | <u>1 274</u>   | <u>16 565</u> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    |            | <b>1 274</b>   | <b>16 565</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                             |            | <b>2 901</b>   | <b>23 429</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>               |            | <b>27 826</b>  | <b>4 397</b>  |
|                                                     |            | <u>30 727</u>  | <u>27 826</u> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                 | 26         | <b>30 727</b>  | <b>27 826</b> |

 24 de st för NW för: af 2 nr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

## Intäkter

## 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, uträknas 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.

7. How do you find the area of a triangle?

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                       | 50 år    |
| Innerväggar                              | 50 år    |
| Hissar                                   | 25 år    |
| Elinstallationer                         | 40 år    |
| Inre ytskikt                             | 20 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. 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.

*Handwritten signature in blue ink.*

### 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>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                      |               |               |
| Bostäder                                    | 38 800        | 38 032        |
| Lokaler                                     | 9 712         | 10 123        |
| Garage och övrigt                           | 697           | 686           |
| Avgår rabatter                              | -126          | -122          |
| Avgår hyresbortfall                         | -588          | -613          |
|                                             | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                  | 48 495        | 48 106        |
| Sålda tjänster fastighetsskötsel och admin. | 6 635         | 3 379         |
| Sålda tjänster städ                         | 16 339        | 7 715         |
|                                             | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                | <u>71 469</u> | <u>59 200</u> |

### Not 3 Hyreskontraktens löptider

|                      | <u>Antal</u><br><u>kontrakt</u> | <u>Yta tusen</u><br><u>kvm</u> | <u>Kontrakts-</u><br><u>värde Mkr</u> | <u>Andel av</u><br><u>värdet %</u> |
|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| <u>Uthyrningstid</u> |                                 |                                |                                       |                                    |
| Lokaler < 1 år       | 43                              | 6                              | -                                     | -                                  |
| Lokaler 1 - 5 år     | 41                              | 5                              | 10                                    | 20                                 |
| Bostäder             | <u>663</u>                      | <u>42</u>                      | <u>40</u>                             | <u>80</u>                          |
| Totalt               | <u>747</u>                      | <u>53</u>                      | <u>50</u>                             | <u>100</u>                         |

 2014 2013 2014 2013 2014 2013 2014 2013 2014 2013

**Not 4      Övriga rörelseintäkter**

|                       | <u>2014</u>  | <u>2013</u> |
|-----------------------|--------------|-------------|
| Sålda konsulttjänster | 55           | 153         |
| Övriga ersättningar   | 941          | 320         |
| Hyresgästintäkter     | 222          | 169         |
|                       | <hr/>        | <hr/>       |
| <b>Summa</b>          | <u>1 218</u> | <u>642</u>  |

**Not 5      Externa kostnader**

|                            | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll och reparationer | 10 262        | 6 609         |
| Yttre och inre skötsel     | 1 251         | 980           |
| Förbrukningsavgifter       | 5 345         | 5 357         |
| Uppvärmning och sotning    | 5 215         | 6 033         |
| Fastighetsförsäkring       | 246           | 83            |
| Fastighetsskatt            | 519           | 518           |
| Övriga externa kostnader   | 2 506         | 1 973         |
| Adm./ADB/marknadsföring    | 2 434         | 2 329         |
| Hyresgästernas medel       | 125           | 167           |
| Städkostnader              | 1 639         | 595           |
| Adm. - fastigetskötsel     | 544           | 341           |
|                            | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Summa</b>               | <u>30 086</u> | <u>24 985</u> |

**Not 6      Ersättning till revisorerna**

|                                               | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>PwC</u>                                    |             |             |
| Revisionsuppdraget                            | 79          | 77          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 32          | 12          |
| Skatterådgivning                              | 9           | 8           |
| Övriga tjänster                               | 177         | 97          |
|                                               | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Summa</b>                                  | <u>297</u>  | <u>194</u>  |

 *Handwritten signature in blue ink, likely of a director or auditor, with the text 'St. l. m. av 2014' visible.*

**Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                                                    | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>                                      |               |               |
| Kvinnor                                                            | 47            | 46            |
| Män                                                                | 19            | 21            |
|                                                                    | <u>—</u>      | <u>—</u>      |
| Totalt                                                             | <u>66</u>     | <u>67</u>     |
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> |               |               |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | 871           | 684           |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                       | 18 074        | 10 599        |
|                                                                    | <u>18 945</u> | <u>11 283</u> |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                              | 6 665         | 4 067         |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören       | 135           | 70            |
| Pensionskostnader för övriga anställda                             | 1 030         | 352           |
|                                                                    | <u>26 775</u> | <u>15 772</u> |
| Totalt                                                             | <u>26 775</u> | <u>15 772</u> |
| <b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>             |               |               |
| Antal styrelseledamöter på balansdagen                             |               |               |
| Kvinnor                                                            | 2             | 2             |
| Män                                                                | 7             | 7             |
|                                                                    | <u>—</u>      | <u>—</u>      |
| Totalt                                                             | <u>9</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>      |

*H. [Signature] 2014-06-26*

**Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar**

|                                                 | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Inventarier och maskiner                        | -138          | -109          |
| Bilar                                           | -53           | -51           |
| Byggnadsinventarier                             | -48           | -113          |
| Markinventarie                                  | -70           | -52           |
| Byggnader och standardförbättringar             | -5 266        | -5 229        |
| Markanläggningar                                | -120          | -82           |
| Nedskrivning byggnad                            | -464          | -             |
| <b>Summa av- och nedskrivningar enligt plan</b> | <u>-6 159</u> | <u>-5 636</u> |

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

|                               | <u>2014</u> | <u>2013</u>   |
|-------------------------------|-------------|---------------|
| Avsättning periodiseringsfond | -900        | -1 400        |
| Återföring periodiseringsfond | 652         | 363           |
| Avskrivning utöver plan       | 44          | 37            |
| <b>Summa</b>                  | <u>-204</u> | <u>-1 000</u> |

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|                                                                            | <u>2014</u> | <u>2013</u>   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Aktuell skatt                                                              | -625        | -828          |
| Uppskjuten skatt                                                           | -65         | -299          |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                                             | <u>-690</u> | <u>-1 127</u> |
| Redovisat resultat före skatt                                              | 3 075       | 5 658         |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)                            | -677        | -1 245        |
| Skatteeffekt av skattemässiga justeringar                                  | -1          | -1            |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst                         | -           | 2             |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond                        | -12         | -5            |
| Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar | 65          | 421           |
| Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader                        | -65         | -299          |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                                             | <u>-690</u> | <u>-1 127</u> |

*[Handwritten signature]*

**Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar**

|                                          | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 303 794        | 301 692        |
| Inköp                                    | 2 921          | 3 823          |
| Försäljningar och uttrangeringar         | -              | -1 721         |
|                                          | <hr/>          | <hr/>          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 306 715        | 303 794        |
| Ingående avskrivningar                   | -72 098        | -67 417        |
| Försäljningar och uttrangeringar         | -              | 630            |
| Årets avskrivningar                      | -5 385         | -5 311         |
|                                          | <hr/>          | <hr/>          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -77 483        | -72 098        |
| Ingående nedskrivningar                  | -3 000         | -3 000         |
| Årets nedskrivningar                     | -464           | -              |
|                                          | <hr/>          | <hr/>          |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -3 464         | -3 000         |
|                                          | <hr/>          | <hr/>          |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>225 768</u> | <u>228 696</u> |
| Bokfört värde byggnader i Sverige        | 202 591        | 207 976        |
| Bokfört värde mark i Sverige             | 23 177         | 20 720         |

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgående till 225 768 tkr (228 696 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört en 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 512,3 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %), vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 225,8 mkr.

*[Handwritten signature]*

|                | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------|-------------|-------------|
| HBV, 4 andelar | 40          | 40          |
| <b>Summa</b>   | <u>40</u>   | <u>40</u>   |

7. W best line in per at 2 m

**Not 16      Andra långfristiga fordringar**

|              | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------|-------------|-------------|
| HBV          | 71          | 86          |
| <b>Summa</b> | <u>71</u>   | <u>86</u>   |

**Not 17      Uppskjuten skatt**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader, mark och markanläggningar | 69          | 135         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>69</u>   | <u>135</u>  |

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

**Not 18      Kommunkoncernkonto**

|                                                    | <u>2014</u>  | <u>2013</u>  |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Beviljad kredit på kommunkoncernkontot uppgår till | <u>8 000</u> | <u>8 000</u> |

*[Handwritten signature]*

**Not 19 Obeskattade reserver**

|                                                                                  | <u>2014</u>  | <u>2013</u>  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond tax-09                                                        | -            | 652          |
| Periodiseringsfond tax-10                                                        | 447          | 447          |
| Periodiseringsfond tax-11                                                        | 327          | 327          |
| Periodiseringsfond tax-12                                                        | 324          | 324          |
| Periodiseringsfond tax-13                                                        | 550          | 550          |
| Periodiseringsfond bokslut 2013                                                  | 1 400        | 1 400        |
| Periodiseringsfond bokslut 2014                                                  | 900          | -            |
| Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 304          | 348          |
| Summa                                                                            | <u>4 252</u> | <u>4 048</u> |

**Not 20 Förändring av eget kapital**

|                                                      | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Reserv-<br/>fond</u> | <u>Övrigt<br/>fritt eget<br/>kapital</u> | <u>Summa<br/>eget<br/>kapital</u> |
|------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Eget kapital 2012-12-31                              | 6 000                     | 5 146                   | 9 821                                    | 20 967                            |
| Effekt byte av redovisningsprincip till K3           |                           |                         |                                          |                                   |
| -Justering bokfört värde byggnader och mark          |                           |                         | -3 000                                   | -3 000                            |
| -Uppskjutna skatteeffekter                           |                           |                         | 660                                      | 660                               |
| Justerad ingående balans 2013-01-01                  | 6 000                     | 5 146                   | 7 481                                    | 18 627                            |
| Nyemission                                           | 20 000                    |                         |                                          |                                   |
| Årets resultat enligt fastställd årsredovisning 2013 |                           |                         | 3 337                                    | 3 337                             |
| Effekt byte av redovisningsprincip till K3           |                           |                         |                                          |                                   |
| -Korrigerig underhåll till investeringar             |                           |                         | 1 040                                    | 1 040                             |
| -Justering avskrivningar                             |                           |                         | 491                                      | 491                               |
| -Uppskjutna skatteeffekter                           |                           |                         | -337                                     | -337                              |
| Eget kapital 2013-12-31                              | 26 000                    | 5 146                   | 12 012                                   | 43 158                            |
| Årets resultat                                       |                           |                         | 2 385                                    | 2 385                             |
| Eget kapital 2014-12-31                              | <u>26 000</u>             | <u>5 146</u>            | <u>14 397</u>                            | <u>45 543</u>                     |

*[Handwritten signature]*

**Not 21      Skulder till kreditinstitut**

|                                            | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år | 204 653        | 203 774        |
| <b>Summa</b>                               | <u>204 653</u> | <u>203 774</u> |

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivningar i fastigheter med 52 307 tkr och borgensåtagande från Osby Kommun med 183 881 tkr.

**Not 22      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                         | <u>2014</u>  | <u>2013</u>  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna kostnadsräntor | 615          | 863          |
| Förskottsbetalda hyror  | 2 460        | 2 687        |
| Övriga poster           | 2 190        | 2 171        |
| <b>Summa</b>            | <u>5 265</u> | <u>5 721</u> |

**Not 23      Ansvarsförbindelser**

|                                  | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigo                          | -                 | 82                |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <u>0</u>          | <u>82</u>         |

U. J. C. 2014-12-31 2013-12-31

**Not 24      Övriga ej likviditetspåverkande poster**

|                | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------|-------------|-------------|
| Nedskrivningar | 465         | -           |
|                | <u>465</u>  | <u>0</u>    |

**Not 25      Förvärv av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                                             | <u>2014</u>    | <u>2013</u>   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande: |                |               |
| Årets investeringar                                                                         | -12 143        | -5 129        |
| Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar                                 | <u>-12 143</u> | <u>-5 129</u> |

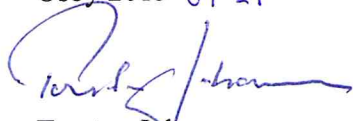
**Not 26      Likvida medel**

|                                     | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Kassamedel                          | 11            | 8             |
| Banktillgodohavanden                | 5 716         | 27 818        |
| Kortfristiga placeringar            | 25 000        | -             |
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | <u>30 727</u> | <u>27 826</u> |

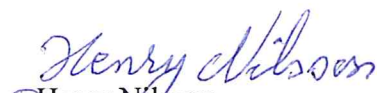
*H. M. de St. hr. W. Jus-af 2 m*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-05-28 för fastställelse.

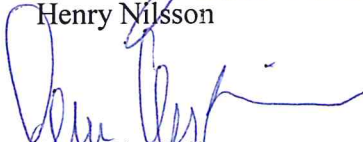
Osby 2015-04-29

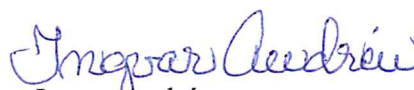
  
Torsten Johansson  
Ordförande

  
Sten Andersson

  
Henry Nilsson

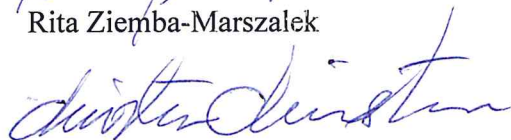
  
Annelie Frostensson

  
Lars-Olof Nilsson

  
Ingvar Andrén

  
Rita Ziemba-Marszalek

  
Jan Kornemalm

  
Christer Christensson

  
Ingvar Wimhed  
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19

  
Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avgiven revisionsberättelse från den 26 februari 2015 med anledning av förändrat förslag till vinstdisposition.

### Till årsstämman i Osbybostäder AB, org.nr 556483-4751

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Osbybostäder AB för år 2014.

##### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

##### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

##### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Osbybostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Osbybostäder AB för år 2014.

##### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

##### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

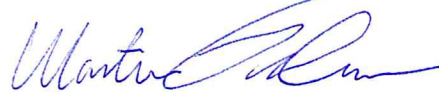
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

##### *Uttalanden*

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

Osby den 19 maj 2015



Martin Troedsson  
Auktoriserad revisor