

OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- kassaflödesanalys	13
- noter	14

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

Årsredovisning för 2013
OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG

Förvaltningsberättelse

VD HAR ORDET

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

FRAMTIDEN

Bolaget har avslutat en kostsam förvaltningsperiod med behov av renoveringar och moderniseringar av det äldre fastighetsbeståndet.

Omläggningar av yttertak, utbyte av fönster, utvändig målning samt översyn av utemiljöer kommer att fortsätta inom ramen för en långtidsplan.

Jägaren 9 har sammanslagits med Jägaren 8, upphandling av ett nytt flerfamiljehus med 10 lägenheter har skett, bygglov har sökts och beviljats men bygglovet har överklagats till Länsstyrelsen på grund av överexploatering av tomtytan.

Planering och upphandling av ett nytt bostadshus i Killeberg mittemot 59:ans Livs har gjorts och även detta beviljade bygglov har överklagats av en granne.

Enligt vår bedömning finns det inget i denna bygglovsansökan som bryter mot detaljplanerna.

Handläggningstiden för överklagande hos Länsstyrelsen är på mellan 9-12 månader. Första ärendet Jägaren 9 är nu 7 månader gammalt.

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.

Från och med 2013-07-01 tog vi över personalen från kommunens fastighetsförvaltning och vi sköter nu kommunens fastigheter via ett driftavtal.

Driftbudgeten och fastigheterna är kvar i kommunen. En fastighetsstrateg är anställd på kommunledningskontoret som skall vara beställare.

Stadenheten som även den flyttades över vid samma tidpunkt, bedrivs nu som en egen verksamhet i bolaget med kontrakt ut till respektive verksamhet i kommunen.

En plan för Osbybostäders framtida nybyggnation har tagits fram i samråd med ägarna och sträcker sig fram till 2017. Fram till 2015 är planen att vi skall bygga sammanlagt ca 70 nya lägenheter i Osby, Killeberg och Lönsboda. För att kunna finansiera detta behövdes en nyemission på 20 miljoner kr som bolaget fick den 1 juni.

Nya ägardirektiv samt ny bolagsordning är antagna av kommunfullmäktige i mars 2013.

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

Upphandling av bergvärmepumpar i stället för oljepannor på våra fastigheter i Lönsboda har skett under slutet av året och kommer att utföras under våren 2014.

Målet är att under 2014 ersätta alla våra kvarvarande oljepannor med bergvärme både i Lönsboda och Killeberg.

Vi är med i SABO:s energi och miljöinsatsning "Skåneinitiativet".

*De två, ha sig
B. 2014 45*

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 tre åren genom Hyresgästföreningen genomfört en Nöjd Kund Index (NKI) och har fått det goda NKI-resultatet på 89,1 % med en svarsfrekvens på 65 %.

Vi har nu startat upp andra omgången av mätningar med början i Lönsboda där vi ökade från 95,4 % till 97,8 % med en svarsfrekvens på 66 %.

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 möjlighet att bo kvar på ålderns höst medan ungdomar oftast prioriterar hyresnivån.

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

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.

Sammantaget ser framtiden positiv ut för bolaget.

Ingvar Wimhed
Vd

*De skat, hr SA mör
B. Au & A.*

Information om verksamheten

Osbybostäder AB bildades år 1994 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlätt 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, affärlägenheter och kollektiva anordningar.
- Styrelsen ska i årliga beslut pröva om den verksamhet som har bedrivits av bolaget har 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 likställighetprinciper 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 2013/2014 är 663 st. med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 41 524 kvm. Kontrakterad lokalyta är 9 845 kvm av vilken 6 609 kvm utgörs av kommunnyttjade lokaler och resterande är kommersiella lokaler. Vägdd area totalt 50 716 kvm och förhandlingsbar area 42 373 kvm.

*De 2014, af. km sf mr
ca R. zw E 48*

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	tkr	59 200	46 122	44 242	43 520	42 422
Balansomslutning	tkr	267 616	242 414	239 424	226 795	218 723
Likviditet	%	231,5	64,8	64,7	109,0	71,2
Soliditet	%	17,7	9,6	9,6	9,9	9,9
Räntabilitet på totalt kapital	%	4,6	3,4	3,4	3,3	3,7
Räntabilitet på eget kapital	%	10,8	2,2	3,0	4,7	7,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2013 var 3,00% vilket innebär en sänkning från föregående år med 0,32 procentenheter.

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget 2013 har varit bra. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde på 0,9 %. Månadsvis har det varierat mellan 4 och 9 lediga lägenheter med ett medeltal på 7 st. av totalt 663 lägenheter. Omflyttningen under året har minskat jämfört med året innan från 24% till 21%.

Hyror

Från 2012-01-01 justerades hyran med 2,7 % och medelhyran uppgår nu till 883 kr / kvm.
Från 2013-01-01 justerades hyran med 2,7 % och medelhyran uppgår nu till 907 kr/ kvm.
Från 2014-01-01 justeras hyran med 1,8 % och medelhyran uppgår nu till 923 kr/kvm

Handwritten signature and notes in blue ink.

Verksamhet och underhåll

Osby

Tredje och sista stora underhållsetappen på Kvadraten är nu klar. Alla fönster är utbytta till treglasfönster, utvändigt målning av entréer och staket är utfört, vissa parkeringar har asfalterats om och samtliga gångvägar och entréer i området har jämnats till och asfalterats om. Lekplatser i området har setts över och många lekredskap har bytts ut.

Projektering och upphandling av ett nytt bostadshus på Jägaren 9 med 10 st lägenheter skedde under våren och bygglov beviljades av Miljö och Byggnadsämnden den 2013-06-18 men blev överklagat till Länsstyrelsen 2013-07-09 av en granne till fastigheten. Överklagan grundar sig på att vi exploaterat 35 % av tomtytan och i detaljplanen medges 25 % exploatering.

Normalt tillåter man en smärre överexploatering eftersom det i översiktsplanen står skrivet: "I Osby tätort finns förutsättningar för tillskapande av nya bostäder genom en förtätning. En förtätning skapar fler bostäder och utnyttjar redan gjorda investeringar".

Kulturhuset såldes till företaget som ger ut Allt om Osby.

Lönsboda

Det större underhållsarbetet på fastigheten Strykjärnet på Loshultsvägen har nu avslutats genom att taket har lagts om och ventilation med återvinning har satts in och i samband med takbytet så tilläggsisolerades vindbjälklaget. Föregående etapper innebar fönster och dörrbyten, målning av underslag samt utbyte av oljepanna mot bergvärmepumpar.

På fastigheten Björkelund har fönster och balkongfronter målats om. Utemiljön på Bergfast, Soldalen och Blocket på Floragatan har setts över, planteringar, häckar och gångar har omformats så att skötseln skall bli mindre krävande utan att kravet på det estetiska har eftersatts.

Killeberg

Ny bostadsfastighet projekterades och upphandlades under hösten. Bygglov beviljades men överklagades till Länsstyrelsen av en granne. Enligt vår åsikt finns det inte något i bygglovsansökan som bryter mot gällande detaljplan.

[Handwritten signature]

Förvaltningsfrågor

Bolaget är inte involverad i någon rättslig process eller skadeståndstalan av något slag. Osbybostäder AB har av ägaren Osby kommun övertagit fastighetsförvaltningens personal och uppgifter från 2013-07-01.

Drift/skötselavtal är tecknat med kommunen. Inga kommunala fastigheter har förts över till bolaget och driftbudgeten är kvar i kommunen.

En fastighetsstrateg är anställd av kommunen och kommer att vara uppdragsgivare till Osbybostäder AB.

Framtida utveckling

Förhoppningen är att de överklagade byggnationerna i Osby och Killeberg kan komma till stånd under 2014.

Målsättningen är att vi under 2014 skall ersätta de sista oljepannorna med miljövänligare och kostnadseffektivare uppvärmningssätt.

*De två af, hr SA & MS
15. 15. 15.*

Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun. Ägaren har under år 2013 hållit en ordinarie bolagsstämma och en extra stämma om nyemission.

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 2013 haft tio 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 (gpk)	ersättare
Jan Kornemalm (sd)	ledamot	Sven Holmén (sd)	ersättare
Christer Christensson (gpk)	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 2011-03-28 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 (gpk) som personlig ersättare

Organisationsanslutning:

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

Handwritten signatures:
De två af h, st & m
a R. B. A.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 821 242
Årets vinst	3 336 703
kronor	13 157 945

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen disponeras
så att

i ny räkning överförs	13 157 945
kronor	13 157 945

De sek. af. l. m. st. & m.
H. W. A.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2, 3	59 200	46 121
Övriga rörelseintäkter	4	642	1 038
		59 842	47 159
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-26 025	-26 616
Personalkostnader	6	-15 549	-6 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-6 127	-5 921
Övriga rörelsekostnader		-	-430
Summa rörelsens kostnader		-47 701	-38 986
Rörelseresultat		12 141	8 173
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 245	-7 750
Summa resultat från finansiella poster		-7 014	-7 666
Resultat efter finansiella poster		5 127	507
Bokslutsdispositioner	8	-1 000	448
Skatt på årets resultat	9	-790	-365
Årets vinst		<u>3 337</u>	<u>590</u>

*De två af, om sk 2 nr
a 2.2 nr 10.*

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	230 165	234 275
Inventarier och maskiner	11	1 020	922
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	12	885	-
		<u>232 070</u>	<u>235 197</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
Långfristiga fordringar	14	86	111
		<u>126</u>	<u>151</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>232 196</u>	<u>235 348</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager		936	996
Kundfordringar		4 362	973
Övriga kortfristiga fordringar		473	219
Aktuella skattefordringar		-	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 823	148
		<u>6 658</u>	<u>1 673</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>27 826</u>	<u>4 397</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>35 420</u>	<u>7 066</u>
Summa tillgångar		<u>267 616</u>	<u>242 414</u>

De skattemässiga intäkterna
är avsevärt större än de
skattemässiga utgifter

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (2600 aktier med kvotvärde 10.000 kr)		26 000	6 000
Reservfond		5 146	5 146
		<u>31 146</u>	<u>11 146</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		9 821	9 231
Årets vinst		3 337	590
		<u>13 158</u>	<u>9 821</u>
Summa eget kapital		<u>44 304</u>	<u>20 967</u>
Obeskattade reserver	16	<u>4 048</u>	<u>3 048</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	17	<u>188</u>	<u>227</u>
Summa avsättningar		<u>188</u>	<u>227</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>203 774</u>	<u>207 453</u>
Summa långfristiga skulder		<u>203 774</u>	<u>207 453</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 438	3 194
Leverantörsskulder		4 611	3 447
Aktuella skatteskulder		219	-
Övriga kortfristiga skulder		1 313	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>5 721</u>	<u>3 865</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>15 302</u>	<u>10 719</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>267 616</u>	<u>242 414</u>
Ställda säkerheter	18	52 307	52 307
Ansvarsförbindelser		82	83

*De två af. är sk. & m
allt är. är. är.*

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		12 141	8 173
Avskrivningar		6 127	5 921
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	1 846
Erhållen ränta		231	84
Erlagd ränta		-6 993	-7 750
Betald inkomstskatt		-610	-352
		10 896	7 922
Förändring varulager		60	44
Förändring kundfordringar		-3 389	-161
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 929	368
Förändring leverantörsskulder		1 164	-1 101
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		3 037	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 839	6 925
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	20	-4 089	-12 209
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 089	845
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-6
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 975	-11 370
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		20 000	-
Upptagna lån		-	27 475
Amortering av skuld		-3 435	-23 197
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 565	4 278
Årets kassaflöde		23 429	-167
Likvida medel vid årets början		4 397	4 563
Likvida medel vid årets slut	20	27 826	4 396

De 2013, af, Gen Sk 2 m
ce JT-AN Ar

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i minde aktiebolag (K2- reglerna). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

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

Fordringar

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

Varulager

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Handwritten signatures and initials:
JL, MK, af, An, Sp, J, M
CC, H, R, B.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Ja 2014 af 100 81 2 100
2015 100 100 100

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	38 032	36 098
Lokaler	10 123	10 234
Garage och övrigt	686	670
Avgår rabatter	-122	-167
Avgår hyresbortfall	-613	-714
Summa hyresintäkter	48 106	46 121
Sålda tjänster fastighetsskötsel och admin.	3 379	-
Sålda tjänster städ	7 715	-
Summa nettoomsättning	<u>59 200</u>	<u>46 121</u>

Not 3 Hyreskontraktens löptider

<u>Uthyrningstid</u>	<u>Antal kontrakt</u>	<u>Yta tusen kvm</u>	<u>Kontrakts- värde Mkr</u>	<u>Andel av värdet %</u>
Lokaler < 1 år	29	1	-	-
Lokaler 1 - 5 år	47	10	10	20
Bostäder	663	42	38	80
Totalt	<u>739</u>	<u>53</u>	<u>48</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sålda konsulttjänster	153	145
Övriga ersättningar	320	743
Hyresgästintäkter	169	150
Summa	<u>642</u>	<u>1 038</u>

*Se Bilaga 1, Cap 8 & 9
av F. 2013*

Not 5 Externa kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Underhåll och reparationer	7 649	8 837
Yttre och inre skötsel	980	794
Förbrukningsavgifter	5 357	5 465
Uppvärmning och sotning	6 033	6 072
Fastighetsförsäkring	83	644
Fastighetsskatt	518	582
Övr. externa kostnader	1 973	1 750
Adm./ADB/marknadsföring	2 329	2 289
Hyresgästernas medel	167	183
Städkostnader	595	-
Fastigetskötsel-Admin kostnader	341	-
Summa	<u>26 025</u>	<u>26 616</u>

Not 6 Personal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
-Kvinnor	58	5
-Män	19	10
Totalt	<u>77</u>	<u>15</u>
Löner, ersättningar uppgår till		
Styrelsen och VD	684	250
Övrig personal	10 599	3 820
	<u>11 283</u>	<u>4 070</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 067	1 763
Pensionskostnader	422	186
Totalt	<u>15 772</u>	<u>6 019</u>

Bolagets VD var fram tom 2013-06-30 anställd av Osby Kommun. Från och med 2013-07-01 är VD:n anställd av Osbybostäder AB.

VD:s ersättning tom 2013-06-30 uppgår till 129 tkr och från och med 2013-07-01 uppgår lönen till 309 tkr.

Handwritten signature: J. H. af, Car. S. H. & M. H.

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inventarier och maskiner	109	79
Bilar	51	44
Byggnadsinventarier	113	141
Markinventarie	52	66
Byggnader och standardförbättringar	5 720	5 512
Markanläggningar	82	79
Summa avskrivningar enl. plan	<u>6 127</u>	<u>5 921</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avsättning periodiseringsfond	-1 400	-550
Återföring periodiseringsfond	363	931
Avskrivning utöver plan	37	67
Summa	<u>-1 000</u>	<u>448</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktuell skatt för året	-828	-499
Förändring uppskjuten skatt	38	133
Summa	<u>-790</u>	<u>-366</u>
*varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-22	-36

*Handwritten signature: J. M. af, Om Sk & M
a F. M. af*

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	301 692	280 267
Inköp	2 782	10 176
Försäljningar och utrangeringar	-1 491	-1 158
Omklassificeringar	-	12 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 983	301 693
Ingående avskrivningar	-67 417	-62 139
Försäljningar och utrangeringar	401	313
Årets avskrivningar	-5 802	-5 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 818	-67 417
Utgående restvärde enligt plan	<u>230 165</u>	<u>234 276</u>
varav tomtmark	22 220	21 971
varav byggnader	206 457	211 552
varav markanläggningar	1 488	752
	<u>230 165</u>	<u>234 275</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 034	3 848
Årets förändringar		
-Inköp	423	186
-Försäljningar och utrangeringar	-151	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 306	4 034
Ingående avskrivningar	-3 112	-2 782
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	151	-
-Avskrivningar	-325	-330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 286	-3 112
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 020</u>	<u>922</u>

Handwritten signature: J. av A.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Under året nedlagda kostnader	885	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>885</u>	<u>0</u>

Not 13 Aktier och andelar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
HBV, 4 andelar	40	40
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
HBV	86	111
Summa	<u>86</u>	<u>111</u>

Not 15 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital vid årets ingång	6 000	5 146	9 821	20 967
Nyemission	20 000			20 000
Årets resultat			3 337	3 337
Eget kapital vid årets utgång	<u>26 000</u>	<u>5 146</u>	<u>13 158</u>	<u>44 304</u>

Handwritten signature and notes in blue ink at the bottom of the page.

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Periodiseringsfond tax-08	-	363
Periodiseringsfond tax-09	652	652
Periodiseringsfond tax-10	447	447
Periodiseringsfond tax-11	327	327
Periodiseringsfond tax-12	324	324
Periodiseringsfond tax-13	550	550
Periodiseringsfond tax-14	1 400	-
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	348	385
Summa	<u>4 048</u>	<u>3 048</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder avseende följande poster:		
Skatteskulder avseende temporära skillnader på fastigheter	188	227
Summa	<u>188</u>	<u>227</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	203 774	207 453
Summa	<u>203 774</u>	<u>207 453</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivningar i fastigheter med 52 307 tkr och borgensåtagande från Osby Kommun med 186 928 tkr.

Handwritten signature: J. 21.04.13 m. Sk. 2 m. 21.04.13

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupna kostnadsräntor	863	944
Förskottsbetalda hyror	2 687	2 378
Övriga poster	2 171	543
Summa	<u>5 721</u>	<u>3 865</u>

Not 20 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-4 089	-10 362
Betalningar av skulder hänförliga till tidigare års investeringar	-	-1 847
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-4 089</u>	<u>-12 209</u>
Likvida medel		
Kassa och bank	27 826	4 396

Handwritten signature: H. H. af Österby

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2014-03-20 för fastställelse.

Osby 2014-02-13



Torsten Johansson
Ordförande



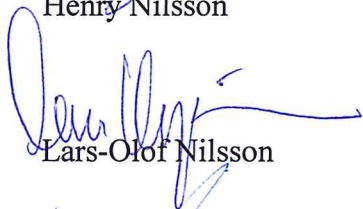
Sten Andersson



Henry Nilsson



Annelie Frostensson



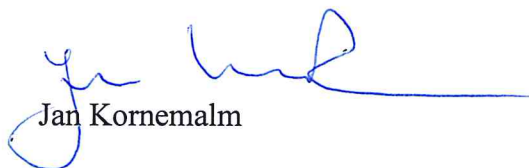
Lars-Olof Nilsson



Ingvar Andrén



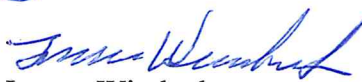
Rita Ziemba-Marszalek



Jan Kornemalm



Christer Christensson



Ingvar Wimhed
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-26



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor