

OSBYBOSTÄDER AB
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys	16
- noter	17

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



Förvaltningsberättelse

VD HAR ORDET

Osbybostäder AB ska vara Osbys bästa hyresvärd!

Med omtanke om Osby

Det har varit ett omväxlande år som inneburit ändrade förutsättningar för bolaget men årets resultat blev ändå över förväntan. Med tanke på allt som ska byggas och underhållas känns det tryggt och mycket positivt att redovisa ett bra resultat för verksamhetsåret 2018. Trots en nedskrivning av fastigheten Korgmakaren 10 i Osby redovisas ett resultat efter finansiella poster om 6,2 mkr och en soliditet om 17.8 procent.

Osbybostäder AB ska vara en engagerad aktör i utvecklingen av Osby och arbetet med att skapa nya lägenheter har fortgått under 2018. Den första oktober flyttade de första hyresgästerna in i sju nyrenoverade lägenheter på Snapphanegatan 2 i Lönsboda. I november påbörjades uthyrningen av tio lägenheter på Skogsgatan 19 i Osby. Samtidigt har arbetet fortgått med projektet Gjutaren 20 där avtal slöts med Skanska hösten 2017 och där, om allt går som tänkt, det ska stå 42 attraktiva hyreslägenheter och ett LSS-boende klart 2021. De första besluten är även fattade för att kunna bygga åtta radhuslägenheter i Lönsboda under 2019.

Under året har bolaget medverkat i översynen av Naturbruksområdet och här medverkar Osbybostäder gärna till att utveckla attraktiva boenden och boendemiljöer framöver. Osbybostäder AB ska erbjuda ett "bättre boende för alla".

Det är också viktigt att ta ansvar för det man äger. Osbybostäders första stamrenoveringsprojekt påbörjades under 2018 och totalt kommer cirka 300 lägenheter rustas upp på olika sätt de kommande åren. Välskötta fastigheter är ett fundament för hyresgästernas trivsel och i förlängningen ökade fastighetsvärden.

Även utemiljön är viktig. Hösten 2018 inventerades utemiljön tillsammans med Hyresgästföreningen med syftet att skapa trivsamma och välkomnande utemiljöer. Effekterna av inventeringen kommer att märkas kommande år.

Arbetet med att minska bolagets miljöavtryck har stort fokus. Osbybostäder är miljödiplomerade sedan 2017 och deltar i SABOs Klimatinitiativ som lanserades hösten 2018. Under 2018 har två pilotprojekt genomförts för att testa metoder för vatten- och energibesparing, projekt som kommer skalas upp de kommande åren att omfatta fler fastigheter.

Osbybostäder AB bygger och förvaltar människors hem och bidrar till att skapa trygga hemmamiljöer för nuvarande och kommande generationer av Osbybor. Trots de senaste årens ständiga förändringar är min bedömning att Osbybostäder står starkt inför kommande års utmaningar.

Jag vill rikta ett stort tack till alla samarbetspartners, styrelsen och bolagets medarbetare som alla har agerat med ett stort engagemang så att bolaget har kunnat leverera en bra verksamhet 2018.

Vi tar nu nya tag för att skapa ännu bättre kundservice, boenden och boendemiljöer 2019.

Kent Lundén
VD

Allmänt om verksamheten

Osbybostäder AB är ett av Osby kommun helägt bolag med uppdrag att vara kommunens verktyg för bostadsförsörjningen i kommunen. Osbybostäder AB äger och förvaltar totalt 680 lägenheter vilket motsvarar ca 36 procent av hyresmarknaden i Osby kommun.

Väsentliga händelser

Ekonomi

Hyrorna höjdes med 0,9 procent från den första januari 2018 enligt det tvååriga avtal som förhandlats fram med Hyresgästföreningen för 2018/2019.

Vakansgraden har under 2018 legat på ca 0,3 %. Likt de senaste åren har det funnits en bra efterfrågan på lägenheter, i framförallt Osby och Lönsboda och det mesta som blir ledigt hyrs ut relativt omgående. Arbetet har fortsatt med att bli bättre på att ta betalt för standardhöjningar vid renoveringar och erbjuda hyresgäster olika typer av tillval.

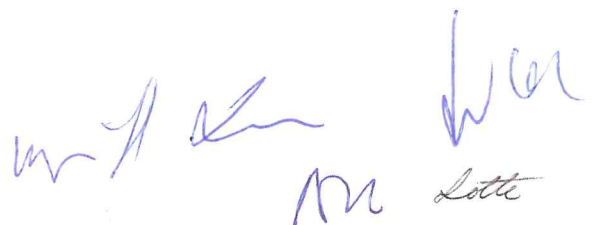
Styrelsen beslutade under året att sälja tre fastigheter - Korgmakaren 10 i Osby, Visseltofta 3:67 och Killeberg 5:4. Efter beslut i kommunfullmäktige kommer två av fastigheterna att säljas under 2019 - Visseltofta 3:67 och Killeberg 5:4. Fortsatta diskussioner kommer att föras med Osby kommun rörande Korgmakaren 10 i Osby.

Bolagets fastighetssystem och system för energiuppföljning har uppgraderats under våren då även ekonomisystemet uppgraderades. Därmed är alla verksamhetssystem molnbaserade. Bolagets IT-leverantör har bytts ut och IT-miljön har uppgraderats till Windows 10 / Office365 under senhösten. I samband med detta har bolagets maildomän ändrats till @osbybostader.se. Arbetet fortsätter nu för att fullt ut dra nytta av de nya systemstöden.

Under hösten har beslut fattats att ändra kontoplan till SABO:s branchanpassade kontoplan Fastbas. Förändringen genomförs 2019.

Resultatuppfyllelse

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande lägst tre (3) procent samt verka för en långsiktig soliditet på femton (15) till tjugo (20) procent. Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår 2018 till 6,2 mkr vilket motsvarar en avkastning på totalt kapital om 2,8 procent och en soliditet uppgående till 17,8 procent. Exklusive nedskrivning av fastigheten Korgmakaren 10 hade avkastningen på totalt kapital uppgått till 3,9 procent och soliditeten till 18,7 procent.



Avtal med kommunen

Osby kommun meddelade i februari att det driftavtal om fastighetsskötsel som tecknades för perioden 2017-2018 mellan Osby kommun och Osbybostäder AB inte skulle förlängas efter att avtalet löpte ut 2018-12-31.

Under våren bytte Osby kommun inriktning vad avser den tidigare planeringen för det särskilda boendet Soldalen i Lönsboda som kommunen blockförhyr av Osbybostäder. Den tidigare tanken att bygga till Soldalen skrinlades till förmån för att istället bygga ett nytt särskilt boende i Lönsboda med 45 platser. När detta boende står klart avser kommunen att lämna tillbaka Soldalens vårdboende till Osbybostäder. Osbybostäder som tidigare köpt fastigheten av Osby kommun och genomfört investeringar i densamma ser i dagsläget ingen lönsam alternativ användning för byggnaden.

Nöjda kunder

Osbybostäder AB strävar efter att hålla en hög service till sina hyresgäster och att vara det bästa alternativet för hyresgäster som vill känna trygghet och stolthet i sitt boende. Sedan hösten 2017 har nöjdheten mätts med ett webbaserat system - Livesteps, där hyresgästernas nöjdhet mäts löpande under året. Andelen helnöjda hyresgäster uppgick vid årsskiftet till cirka 40 procent vilket är något högre än genomsnittet (37 %) för de företag som använder systemet. Totalt undersöks cirka 50 000 hyresgästers nöjdhet bland de medverkande företagen så det finns bra möjligheter att genomföra benchmarks. Alla medarbetare har medverkat i en workshop kring Livesteps och kundnöjdhet.

Utemiljö är en mycket viktig komponent för ett tryggt och trivsamt boende. Det kan vara allt från belysning, klippfrekvens på buskar och grönytor till möjligheter att sitta och umgås eller ha tillgång till lekplats. Under hösten genomfördes en inventering av utemiljön tillsammans med Hyresgästföreningen där bostadsområdenas status dokumenterades. Under 2019 kommer arbetet fortsätta för att skapa ännu trivsammare utemiljöer. Under 2018 har robotgräsklippare testats med gott resultat och fler robotar kommer att användas där så är möjligt.

Arbetet med att förbättra informationen till hyresgästerna har fortsatt och kundfoldern Osbybo har utkommit med tre nummer under året. Diskussionerna om en ny hemsida har fortsatt och en uppgradering bedöms kunna ske under 2019.

Konst är en viktigt identitetsskapande åtgärd och i juli anlätades Carolina Falkholt för att göra en väggmålning på fastigheten Polisen 5 på Östra Järnväggsgatan 5 i Osby. En bra samverkan har också påbörjats med kommunens kulturutvecklare.



Medarbetare

Då avtalet rörande förvaltning av Osby kommuns fastigheter löpte ut har åtta medarbetare lämnat Osbybostäder AB för att fortsätta arbeta hos Osby kommun per 2019-01-01. För att fortsätta kunna leverera en bra service till hyresgäster och till Osby kommun under året har verksamheten återigen fått omorganiseras. Under våren slutade en fastighetsskötare och ytterligare en slutade i september då även bolagets fastighetschef slutade. De senaste två åren har personalomsättningen varit hög.

Under våren tog Osbybostäder emot en Tekniksprågspraktikant för första gången. Syftet är att ta samhällsansvar och hjälpa till att uppmuntra ungdomar att söka ingenjörsutbildningar och samtidigt visa upp vilken rolig och spännande arbetsplats ett bostadsbolag är. Tekniksprånget är ett statligt initiativ syftande till att öka intresset för ingenjörssyrket. Osbybostäder AB kommer fortsätta att ta emot tekniksprågspraktikanter.

Bolaget har inte genomfört någon medarbetarundersökning under året pga. det förändrade avtalsläget med Osby kommun. En undersökning kommer att genomföras 2019 istället.

Osbybostäder AB blev arbetsmiljödiplomerade under våren 2018 och även inspekterade av arbetsmiljöverket utan anmärkning.

Under hösten påbörjades också arbetet med att skapa en gemensam plattform för bolagets medarbetare. Alla medarbetare medverkade i att utarbeta värdeorden: Ansvar - Engagemang - Omtanke som ska präglade bolagets arbete framöver.

Nyproduktion

Renoveringen av fastigheten Jupiter 1 (Lönsboda 53:38) i Lönsboda färdigställdes under sensommaren och inflyttning skedde den förste oktober 2018. Totalt inkom ett sjuttioal intresseanmälningar till de sju lägenheterna, fyra tvåor och tre ettor. Trots bristen på bostäder i Osby kommun så var inte alla lägenheterna uthyrda vid inflyttningsdatum.

För fastigheten Jägaren 8 med adress Skogsgatan 19 i Osby har produktion av tio lägenheter, sex treor och fyra tvåor, pågått under året. Byggstart senarelades på grund av resursbrist hos upphandlad entreprenör och byggnation påbörjades under kvartal ett 2018. Uthyrningen påbörjades i november och inflyttning sker den första mars 2019. Till de tio lägenheterna inkom cirka 200 intresseanmälningar. I februari 2019 är nio av tio lägenheter uthyrda. Under året har arbetet fortsatt med projektet Gjutaren 20 som är Osbybostäder AB:s största nyproduktion på många år. I planen ligger att bygga 42 attraktiva lägenheter och ett LSS-boende med sju lägenheter på bästa läge i centrala Osby. Under året har arbetet med att utarbeta programhandlingar pågått och i oktober beslutade styrelsen att gå vidare till fas två - framtagande av systemhandlingar. Beslut om byggstart är planerat till mars/april 2019.

Fastighetsregleringen för fastigheten Osby 193:102 avslutades under 2018.

Styrelsen beslutade 2018-12-21 att försöka förvärva fastigheten Lönsboda 54:23 från Osby kommun med syfte att producera åtta radhuslägenheter under 2019. Ett avtal om förvärfv kommer att behandlas av samhällsbyggnadsnämnden i Osby kommun under februari månad 2019.



Underhållsprojekt i befintligt bestånd

Osbybostäders fastigheter ska vara välskötta. Under 2018 har totalt ca 11 mnkr satsats på underhållsprojekt. De flesta underhållsåtgärder har varit av mindre art men följande större underhållsåtgärder har genomförts eller påbörjats

- Upprustning av ventilation Bergfast Hus C och D
- Färdigställande av låssystem på Kvadraten 1 i Osby
- Färdigställande av upprustning fastighetsskötarlokalen på Torvgatan i Osby
- Ombyggnation av fastigheten Jupiter 1 i Lönsboda
- Fem lägenhetsrenoveringar

Under de senaste åren har antalet vattenskador ökat vilket har bidragit till en ökad vattenförbrukning. Förbrukningen var som högst 2016 då 70 217,1 m² förbrukades. För 2018 var förbrukningen 66 650 m² och prognosen för 2019 är lägre. Under 2018 har arbete pågått med att hitta och åtgärda, läckande kranar, toaletter mm och byta ut dem till snålspolande ersättningar. Arbetet har varit lyckosamt och kommer att fortsätta.

Arbete påbörjades under våren för att genomföra bolagets första stamrenovering i fastigheten Mallen 1 på Trastgatan 1. Totalt berörs 28 lägenheter. Då en av de boende vände sig till hyresnämnden försenades projektet och när möjligheten fanns att återstarta arbetet under hösten hade ramavtalsupphandlad entreprenörer inte längre kapacitet att påbörja arbetet. Stamrenoveringen påbörjades i januari 2019. Bolaget fortsätter att arbeta efter den underhållsinventering som genomfördes 2017.

Miljö och energi

Osbybostäder är miljödiplomerat sedan 2017 och arbetet med att minska bolagets miljöavtryck har stort fokus. Bolaget är också representerat i SABOs miljöråd.

Under hösten 2018 lanserade SABO Klimatinitiativet som är en efterföljare till Skåneinitiativet som avslutades 2016. Osbybostäder medverkade i Skåneinitiativet och det var naturligt att anta utmaningen i Klimatinitiativet. Målet i Klimatinitiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent jämfört med 2007 års nivå.

För Osbybostäder är klimatarbetet en ständigt pågående process och ett stort fokus är att fortsätta spara energi. Utbytet av oljepannor fortgår och kvar att konvertera till bergvärme är nu bara Trapphuset/ Bergfast och Soldalen, samtliga i Lönsboda.

Styrelsen beslutade i juni att godkänna en tilläggsinvestering för att rusta upp den befintliga energianläggningen på Bergfast och Trapphuset för att minska oljeförbrukningen. På grund av resursbrist hos ramavtalsupphandlad entreprenör påbörjades inte arbetet innan vintersäsongen. Upprustningen bedöms vara klar innan vintersäsongen 2019/2020. Två olika pilotprojekt har påbörjats under året, ett energisparprojekt i fastigheten Gjutaren 12 och ett vattensparprojekt i fastigheten Kastanjen 12. Syftet har varit att testa metoder för att spara energi och vatten som sedan ska kunna skalas upp och införas i resten av beståndet.

mr 1  w cd
KH Lette

Information om verksamheten

Osbybostäder bildades 1994 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlät all sin verksamhet till bolaget. En ny bolagsordning har antagits av kommunfullmäktige i Osby kommun den 20 mars 2017, § 26, och av bolagsstämman i Osbybostäder AB den 2017-04-28, § 8 d. Av bolagsordningen framgår bl.a följande:

- Aktiekapitalet ska utgöra lägst 12 mkr och högst 48 mkr. I bolagets ska det finnas lägst 1 200 aktier och högst 4 800 aktier.
- Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten samt bedriva fastighetsrelaterade tjänster.
- Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare.
- Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.
- Bolaget ska i allmännyttigt syfte, i samarbete med Osby kommun, på ett sätt som motsvarar allmänhetens behov, efterfrågan och önskemål främja bostadsförsörjningen i Osby kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.
- Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och med iakttagande av kommunallagens (1991:900) lokaliseringsprincip.
- Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Osby kommun till att, till den del de inte motsvaras av kommunen tillskjutet kapital, användas till det ändamål för vilket bolaget bildats.
- Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter och lika många suppleanter. Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby för tiden från den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
- Kommunfullmäktige utser också ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse. Av gällande ägardirektiv enligt beslut på ordinarie bolagsstämma 2017-04-28 §8 framgår att:
- Syftet och målsättningen för bolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och härigenom bidra till att utveckla kommunen till en attraktiv och efterfrågad bostadsort. Bolaget ska eftersträva boendebalternativ med god tillgänglighet för olika skeden i livet. Bolaget ska även verka för att utveckla boendeinflytande över bostäder och boendemiljö.
- 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 kommun arbeta för att realisera Osby kommuns vision: ”*på spåret och naturligt nära*”

Antalet uthyrningsbara lägenheter uppgick till 680 stycken per 2018-12-31 med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 42 947,3 kvm. Kontrakterad lokalyta uppgick till 9 888,3 kvm varav kommunen hyr 9 543,2 kvm och resten avser kommersiella ytor. Vägd area uppgår till 53 889,3 kvm och förhandlingsbar area till 45 723,3 kvm.



Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	58 910	57 234	73 465	72 578	71 469
Balansomslutning	tkr	325 829	287 725	290 616	292 148	270 983
Likviditet	%	285,1	253,6	180,6	242,9	207,0
Soliditet	%	17,8(18,7	18,6	16,4(16,8	15,7	18,0
Räntabilitet på totalt kapital	%	2,8(3,9*)	3,9	2,2(2,9*)	0,8(2,8*)	3,6
Räntabilitet på eget kapital	%	10,7(16,1	15,4	4,4(8,5*)	neg*	6,7

*)Räntabilitet på totalt kapital/eget kapital försämrades pga nedskrivning av värdet på fastigheten Killeberg 4:9 med 5,8 mkr i bokslutet 2015, 2 mkr (Bokhandlaren 16 i Osby) i bokslutet 2016 och 3,7 mkr (Korgmakaren 10 i Osby) i bokslutet 2018.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2018 var 0,84 procent exklusive erlagd kommunal borgensavgift, vilket innebär en sänkning från föregående år med 0,20 procentenheter.

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget 2018 har varit bra. Andelen lediga lägenheter har i genomsnitt uppgått till 0,3 procent jämfört med 0,5 procent 2017 vilket är en förbättring med 0,2 procentenheter. I genomsnitt har det varje månad funnits mellan två till tre lediga lägenheter att hyra ut. Omflyttningen har under året ökat med 4 procent, från 18 procent 2017 till 22 procent 2018.

Hyror

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

Från 2016-01-01 justerades hyran med 0,35 % och medelhyran uppgår därefter till 938 kr/kvm.
Från 2017-01-01 justerades hyran med 0,50 % och medelhyran uppgår därefter till 953 kr/kvm.
Från 2018-01-01 justerades hyran med 0,90 % och medelhyran uppgår därefter till 978 kr/kvm.
Från 2019-01-01 justerades hyran med 0,90 % och medelhyran uppgår därefter till 987 kr/kvm.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kommunen växer och antalet invånare ökar. En låg vakansgrad och en hög efterfrågan på hyreslägenheter gör att förutsättningarna för bolagets verksamhet ser goda ut i dagsläget. Bolaget planerar för att möta efterfrågan genom att nyproducera lägenheter och i dagsläget finns möjliga planer för cirka 100 nya hyreslägenheter de kommande åren. Osbybostäder AB har redovisat bra resultat både 2017 och 2018 vilket gör att bolaget står starkare inför framtiden.

Det finns samtidigt en risk förknippade med en alltför stor nyproduktion om inte de nyproducerade lägenheterna hyrs ut. Lägenheter utan hyresgäster innebär uteblivna intäkter, intäkter som behövs för att bl.a. betala räntor på lån och avskrivningar/amorteringar för gjorda investeringar. Om efterfrågan på lägenheter minskar samtidigt som bolaget färdigställer många nyproducerade lägenheter och vakanserna ökar kommer bolagets resultat att påverkas negativt. Ytterligare en risk är om marknadsvärdena för de nyproducerade bostäderna bedöms vara lägre än det bokförda värdet och nedskrivningar behöver göras vilket varit fallet för de senaste nyproduktionerna 2015 och 2016.

För att kunna bygga nya lägenheter och genomföra olika typer av renovering i det befintliga beståndet behöver bolaget öka sin externa finansiering. Med en ökad belåning följer en ökad ränterisk. Räntorna har de senaste åren varit låga men allt fler aktörer varnar för att räntorna är på väg upp.

Osbybostäder AB är ett litet bolag med tretton anställda vilket gör bolaget sårbart för förändringar. Alla medarbetare behövs för att verksamheten ska fungera på ett bra sätt. Förhoppningsvis är de senaste årens turbulens nu avslutad så att full fokus kan riktas mot företagets kärnverksamhet, att bygga och förvalta bostäder i syfte att främja bostadsförsörjningen i Osby kommun.

Användning av finansiella instrument

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

Finansverksamheten ska drivas så att:

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

Med hänsyn till de riskbegränsningar som anges i finanspolicyn är målsättningen att uppnå bästa möjliga finansnetto för bolaget. De räntebärande skulderna består av 29 lån och uppgick vid årets slut till 253 mkr. Alla lån har marknadsmässig ränta och har upptagits hos kreditinstituten Spintab, SBAB eller Kommuninvest med kommunal borgen eller pantbrev som säkert.

Riskbedömning

Den genomsnittliga skuldräntan för 2018 uppgick till 0,84 procent. En ränteförändring om en procent på den andelen av lånen med rörlig ränta (30 procent av nuvarande lånestock) ger en genomsnittlig årlig ränteeffekt om +/- 590 tkr



Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun. Ägaren har under år 2018 hållit en ordinarie bolagsstämma.

Styrelse:

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer efter nästa val av kommunfullmäktige. Styrelsen har under år 2018 haft sju styrelsemöten.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun var:

Jonny Ahlqvist (s)	ordförande	Karin Augustsson (s)	ersättare
Lars-Erik Svensson (m)	vice ordförande	Ingvar Andrén (kd)	ersättare
Agneta Malm (s)	ledamot	Mattias Petersson (s)	ersättare
Hans Persson (sd)	ledamot	Johan Nilsson (sd)	ersättare
Lotte Melin (c)	ledamot	Staffan Lutterdal (l)	ersättare

Revisorer:

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

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

Bolagsstämman har för innevarande mandatperiod utsett Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB och Marie Nilsson, auktoriserad revisor från samma företag som dennes ersättare.

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

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby är:

Yngve Lörup (s) förtroendemannarevisor med Carl-Magnus Nilsson (m) som personlig ersättare

Per-Ola Stensson (c) förtroendemannarevisor med Fredrick Nyberg (s) som personlig ersättare

Organisationsanslutning:

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

Bolagets ändamål

Styrelsen intygar att verksamhet 2018 bedrivits i enlighet med det fastställda ändamålet för Osbybostäder AB och inom ramen för de kommunala befogenheterna.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	17 409 477
Årets vinst	3 071 271
kronor	20 480 748

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas enligt Allbolagen 3§:	387 400
i ny räkning överförs	20 093 348
kronor	20 480 748

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet från 17,8 till 17,7 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

Styrelsen bemyndigas att besluta utbetalningsdag.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2, 3	58 910	57 234
Övriga rörelseintäkter	4	1 431	2 405
		60 341	59 639
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6, 7	-27 946	-27 443
Personalkostnader	7	-13 308	-13 937
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-10 714	-6 977
Summa rörelsens kostnader		-51 968	-48 357
Rörelseresultat		8 373	11 282
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		675	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 852	-3 099
Summa resultat från finansiella poster		-2 177	-3 037
Resultat efter finansiella poster		6 196	8 245
Bokslutsdispositioner	9	-2 013	-1 685
Skatt på årets resultat	10	-1 112	-1 449
Årets vinst		3 071	5 111

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11, 12	246 419	245 836
Inventarier och maskiner	13	637	744
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	14	22 235	4 688
		<u>269 291</u>	<u>251 268</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Långfristiga fordringar	16	313	246
Uppskjutna skattefordringar	17	2 380	1 702
		<u>2 733</u>	<u>1 988</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>272 024</u>	<u>253 256</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager		425	438
		<u>425</u>	<u>438</u>
Kundfordringar		258	820
Övriga kortfristiga fordringar		758	1 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 072	391
		<u>2 088</u>	<u>2 760</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		<u>39 621</u>	<u>25 000</u>
<u>Kassa och bank</u>	18	<u>11 671</u>	<u>6 271</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>53 805</u>	<u>34 469</u>
Summa tillgångar		<u>325 829</u>	<u>287 725</u>

Mr. [Signature]
Mr. Lott

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	26 000	26 000
Reservfond		5 146	5 146
		<u>31 146</u>	<u>31 146</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		17 410	12 691
Årets vinst		3 071	5 111
		<u>20 481</u>	<u>17 802</u>
Summa eget kapital		<u>51 627</u>	<u>48 948</u>
Obeskattade reserver	20	<u>8 050</u>	<u>6 037</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	<u>247 280</u>	<u>219 146</u>
Summa långfristiga skulder		<u>247 280</u>	<u>219 146</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 977	4 723
Leverantörsskulder		6 607	2 198
Aktuella skatteskulder		1 477	669
Övriga kortfristiga skulder		11	408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>4 800</u>	<u>5 596</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>18 872</u>	<u>13 594</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>325 829</u>	<u>287 725</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31		26 000	5 146	17 803	48 949
Utdelning till ägaren enl. Allvillagen § 3		-	-	-393	-393
Årets resultat				3 071	3 071
Eget kapital 2018-12-31		26 000	5 146	20 481	51 627

Handwritten signatures and initials:
Mr. H. K. W.
Mr. Kotte

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		8 373	11 282
Avskrivningar		7 014	6 977
Övriga ej likviditetspåverkande poster	24	3 635	-48
Erhållen ränta		675	62
Erlagd ränta		-2 852	-3 201
Betald inkomstskatt		-983	-811
		<u>15 862</u>	<u>14 261</u>
Förändring varulager		13	97
Förändring kundfordringar		562	70
Förändring övriga kortfristiga fordringar		110	-1 053
Förändring leverantörsskulder		4 409	-3 618
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 193	-2 428
		<u>19 763</u>	<u>7 329</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	26	-28 737	-4 141
		<u>-28 737</u>	<u>-4 141</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		33 500	-
Amortering av skuld		-4 112	-3 860
Utbetald utdelning		-393	-348
		<u>28 995</u>	<u>-4 208</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		20 021	-1 020
Likvida medel vid årets början		31 271	32 291
		<u>51 292</u>	<u>31 271</u>
Likvida medel vid årets slut	27		

Mr A *Mr B* *Mr C*
Mr D *Mr E*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av materiella tillgångar

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

Finansiella instrument

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

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Långfristiga värdepappersinnehav

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



Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Varulager

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

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

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	42 329	41 347
Lokaler	10 048	9 832
Garage och övrigt	677	535
Avgår rabatter	-47	-55
Avgår hyresbortfall	-798	-794
Summa hyresintäkter	52 209	50 865
Sålda tjänster fastighetsskötsel och admin.	6 701	6 369
Summa nettoomsättning	<u>58 910</u>	<u>57 234</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	47	1	-	-
Lokaler 1 - 5 år	12	10	10	24
Bostäder	<u>680</u>	<u>43</u>	<u>42</u>	<u>76</u>
Totalt	<u>739</u>	<u>54</u>	<u>52</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sålda konsulttjänster och uttryckningar	20	312
Övriga ersättningar	1 359	2 007
Ersättningar hyresgäster	52	86
Summa	<u>1 431</u>	<u>2 405</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Lotte" and various initials.

Not 5 Externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Underhåll och reparationer	7 151	7 808
Yttre och inre skötsel	1 477	789
Förbrukningsavgifter	7 420	6 846
Uppvärmning och sotning	4 348	4 233
Fastighetsförsäkring	121	1 064
Fastighetsskatt	605	681
Övr. externa kostnader	2 044	2 230
Adm./ADB/marknadsföring	4 068	3 090
Hyresgästernas medel	133	133
Fastighetskötsel-Admin kostnader	579	569
Summa	<u>27 946</u>	<u>27 443</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	136	121
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	264	291
Skatterådgivning	10	9
Övriga tjänster	44	28
Summa	<u>454</u>	<u>449</u>



Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	20	18
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>26</u>	<u>24</u>
 Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 171	1 090
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 247	8 454
	<u>—</u>	<u>—</u>
	9 418	9 544
 Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 160	3 575
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	105	149
Pensionskostnader för övriga anställda	625	669
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>13 308</u>	<u>13 937</u>
 Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Mr H *Ku* *Lotte* *kl*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	3	3
	—	—
Totalt	<u>4</u>	<u>4</u>

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarier och maskiner	-104	-115
Bilar	-69	-81
Byggnadsinventarier	-7	-34
Markinventarie	-78	-37
Byggnader och standardförbättringar	-6 635	-6 591
Markanläggningar	-121	-119
Nedskrivning byggnad	-3 700	-
	—	—
Summa av- och nedskrivningar enligt plan	<u>-10 714</u>	<u>-6 977</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avsättning periodiseringsfond	-2 600	-2 000
Återföring periodiseringsfond	550	324
Avskrivning utöver plan	37	-9
	—	—
	<u>-2 013</u>	<u>-1 685</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	1 791	1 481
Uppskjuten skatt	-679	-32
Skatt på årets resultat	<u>1 112</u>	<u>1 449</u>
Redovisat resultat före skatt	4 183	6 560
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-920	-1 443
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-816	-2
Skatteeffekt av andra skattemässiga justeringar	-23	-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-5	-3
Skatteeffekt av skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	-27	-32
Uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader	819	32
Skatteeffekt pga ändrat skattesats	-140	-
Redovisad skattekostnad	<u>-1 112</u>	<u>-1 449</u>

in
in *in* *in*
Lette

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	353 323	350 900
Inköp	8 586	2 423
Omklassificeringar	2 453	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 362	353 323
Ingående avskrivningar	-96 223	-89 513
Årets avskrivningar	-6 756	-6 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 979	-96 223
Ingående nedskrivningar	-11 264	-11 264
Årets nedskrivningar	-3 700	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 964	-11 264
Utgående restvärde enligt plan	<u>246 419</u>	<u>245 836</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	222 442	221 859
Bokfört värde mark i Sverige	23 977	23 977

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Bolagets samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Totalt redovisat värde uppgående till 246 419 tkr (245 836 tkr).

För upplysningsändamål har bolaget själv utfört värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värden. Det verkliga värdet utgörs normalt av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade för eventuella avvikelser avseende den aktuella fastighetens typ, läge och skick. På den marknad bolaget verkar på sker det för få förvärv och i avsaknad av information kopplat till dessa förvärv har alternativa värderingsmetoder använts såsom diskonterade kassaflödesprognoser. Vid årets värdering har nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden för respektive fastighet beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod om 10 år använts och en diskonteringsränta före skatt på mellan 5,5 - 9,0 %. 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 2 % 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 423,3 mkr (med ett osäkerhetsmått +/- 10 %).

mr H. H. H. Lette

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 922	4 525
Årets förändringar		
-Inköp	152	397
-Försäljningar och utrangeringar	-101	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 973	4 922
Ingående avskrivningar	-4 178	-3 911
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	101	-
-Avskrivningar	-259	-267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 336	-4 178
Utgående restvärde enligt plan	<u>637</u>	<u>744</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	4 688	3 367
Under året nedlagda kostnader	20 000	3 744
Under året genomförda omfördelningar	-2 553	-2 423
Utgående nedlagda kostnader	<u>22 135</u>	<u>4 688</u>

Not 15 Aktier och andelar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
HBV, 4 andelar	40	40
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>



Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
HBV	313	246
Summa	<u>313</u>	<u>246</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader av följande poster som avser byggnader och mark har resulterat i uppskjutna skattefordringar.		
Temporära skillnader i anskaffningsvärden	-322	-344
Temporära skillnader hänförliga till nedskrivningar	3 083	2 478
Temporära skillnader hänförliga till årliga värdeminskningssavdrag	-381	-432
	<u>2 380</u>	<u>1 702</u>

Vid beräkning av uppskjuten skatt har en skattesats om 20,6 % använts.

Not 18 Kommunkoncernkonto

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beviljad kredit på kommunkoncernkontot uppgår till	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Lotte".

Not 19 Aktiekapital

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

Not 20 Obeskattade reserver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Periodiseringsfond tax-13	-	550
Periodiseringsfond bokslut 2013	1 400	1 400
Periodiseringsfond bokslut 2014	900	900
Periodiseringsfond bokslut 2016	1 000	1 000
Periodiseringsfond bokslut 2017	2 000	2 000
Periodiseringsfond bokslut 2018	2 600	-
Ackumulerad skillnad mella bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	150	187
Summa	<u>8 050</u>	<u>6 037</u>

Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	50 307	53 126
Summa ställda säkerheter	<u>50 307</u>	<u>53 126</u>

Not 22 Upplåning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	247 280	219 146
Summa	<u>247 280</u>	<u>219 146</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivning i fastigheter med 50 307 tkr och borgensåtagande med 236 340 tkr.



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna kostnadsräntor	226	244
Förskottsbetalda hyror	2 899	3 372
Övriga poster	1 675	1 980
Summa	<u>4 800</u>	<u>5 596</u>

Not 24 Övriga ej likviditetspåverkande poster

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övriga poster	3 635	48
	<u>3 635</u>	<u>48</u>

Not 25 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	17 409	12 691
Årets vinst	3 071	5 111
	<u>20 480</u>	<u>17 802</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 149 kr per aktie	387	393
i ny räkning överförs	20 093	17 409
	<u>20 480</u>	<u>17 802</u>

Handwritten signatures and names:
mr [unclear] [unclear] [unclear]
Lotte

Not 26 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	<u>-28 737</u>	<u>-4 141</u>
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-28 737</u>	<u>-4 141</u>

Not 27 Likvida medel

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kassamedel	6	25
Banktillgodohavanden	11 665	6 246
Kortfristiga placeringar	<u>39 621</u>	<u>25 000</u>
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>51 292</u>	<u>31 271</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cu", "H", "M", "Lotte", and "mr".

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-24 för fastställelse.

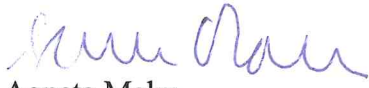
Osby 2019-03-01



Johnny Ahlqvist
Ordförande



Lars-Erik Svensson



Agneta Malm



Ann-Charlotte Melin



Hans Persson



Kent Lundén
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Osbybostäder AB för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Osbybostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Osbybostäder AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Osbybostäder AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Osby den 19 mars 2019



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor