

OSBYBOSTÄDER AKTIEBOLAG
Org nr 556483-4751

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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.

Förvaltningsberättelse

VD HAR ORDET

Osbybostäder AB har återigen ökat sin uthyrningsgrad från föregående år. Antalet lediga lägenheter har under året legat på i snitt 0,9%, en förbättring med 0,4 procentenheter. Bolaget har idag en efterfrågan på lägenheter i centrala Osby.

FRAMTIDEN

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

Omläggningar yttertak, utbyte fönster, utvändig målning kommer att fortsätta inom ramen för en långtidsplan. I samband med PCB-sanering på Skolgatan byter vi ut alla tvåglasfönster mot treglas.

Vi har under året flyttat in i nyrenoverade lokaler på Ekelund tillsammans med Fastighetsförvaltningen, Miljö och Byggförvaltningen samt Gatukontoret. Lokalerna som vi lämnade håller på att byggas om till lägenheter.

Bygget på den centrala tomten Jägaren 2 vid korsningen Klockaregatan/Skogsgatan är igång och etapp 1 blir klar den 1 juli. Etapp 2 beräknas stå färdigt i oktober.

15 st. nya lägenheter i centrala Osby passar väl in i den efterfrågan som finns. Den första etappen är i stort sett fulltecknad och redan är det förfrågningar på etapp 2.

I Killeberg har vi byggt två stycken parhus varav ett stod klart lagom till Bodagarna i september 2010 och hus nummer två blev inflyttningsklart i april 2011.

Planeringen för nybygget i Osby Bergmanska tomten vid vattentornet fortsätter. Coop håller på att bygga en ny affär på parkeringsplatsen intill vår tomt. Därav beslutet att sälja en del av vår tomt till Coop.

Därför har vi blivit tvungna att flytta huskroppen längre upp på tomten samt ändrat tillfarten till fastigheten från Bergmansgatan till Furugatan.

Miljö och Bygg håller på med förändring av detaljplanen och blir det inga överklaganden kan bygget troligtvis komma igång under 2013/2014.

Försök med att lägga ut skötseln av utemiljön på kommunens Parkavdelning har skett under året men har tagits tillbaka på grund av förändrade regler om köp av tjänster mellan kommuner och kommunala bolag.

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.

Målsättningen är att vara den ledande aktören inom hyresrätten och att spela rollen som ett viktigt komplement

till andra boendeformer som bostadsrätter och äganderätter.

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

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

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.

Hyresgästföreningen har nu under två års tid genomfört enkäter i Lönsboda, Killeberg samt Osby, ca 120 st. lägenheter om året.

NKI (Nöjd Kund Index) har legat på 92 - 94% vilket är ett mycket bra resultat.

Undersökningen kommer att fortsätta med ytterligare 120 st lägenheter under 2012.

Sammantaget ser framtiden positiv ut för bolaget.

Ingvar Wimhed
Vd

Information om verksamheten

Osbybostäder AB är bildat år 1995 i samband med att Stiftelsen Osbybostäder överlät all sin verksamhet till bolaget.

Ny bolagsordning godkändes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 19 april, 2007 där det bland annat framgår att:

- aktiekapitalet skall utgöra lägst 6 000 000 och högst 24 000 000 kr. I bolaget ska finnas lägst 600 aktier och högst 2 400 aktier.
- bolaget har som föremål för sin verksamhet att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.
- ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- tillämpningen av den kommunala självkostnadsprincipen utgör ej hinder för utdelning av vinst från bolaget så länge vinsten ej överstiger skälig förräntning av det av aktieägaren tillskjutna kapitalet.
- styrelsen skall bestå av nio ledamöter och lika många suppleanter.
- kommunfullmäktige utser styrelse, ordförande och vice ordförande för tiden för den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

Nya ägardirektiv fastställdes vid ordinarie bolagsstämma i Osbybostäder AB den 21 april, 2004 där det bland annat framgår att:

- syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och härigenom bidra till att utveckla kommunen till en attraktiv och efterfrågad bostadsort.
- bolaget skall vidare verka för en aktiv samordning av fastighetsförvaltningen i den kommunala koncernen. Genom samordning av fastighetsförvaltningen skall effektiviteten och servicen

förbättras för enskilda, företag och kommunala förvaltningar.

Antalet lägenheter vid årsskiftet 2011 / 2012 är 633 st. med en kontrakterad bostadslägenhetsyta på 39.628 kvm. Kontrakterad lokalyta är 9.845 kvm, av vilken 6.518 kvm utgörs av kommunnyttjade lokaler och resterande är kommersiella lokaler. Väg area totalt 49.570 kvm och förhandlingsbar area 40.291kvm.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	tkr	44 242	43 520	42 422	40 593	37 367
Balansomslutning	tkr	239 424	226 795	218 723	218 558	217 550
Likviditet	%	64,7	109,0	71,2	108,7	69,1
Soliditet	%	9,6	9,9	9,9	9,4	8,5
Räntabilitet på totalt kapital	%	3,4	3,3	3,7	5,1	4,0
Räntabilitet på eget kapital	%	3,0	4,7	7,5	12,6	8,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den genomsnittliga skuldräntan 2011 var 3,84% vilket innebär en höjning från föregående år med 0,29 procentenheter.

Marknaden/Uthyrningssituationen

Uthyrningsläget har varit bättre än år 2010. Andelen lediga lägenheter har ett medelvärde år 2011 på 0,9% (1,3 % år 2010). Månadsvis har det varierat mellan 5 och 10 lediga lägenheter, med ett medeltal på 7 st. av totalt 633 lägenheter. Omflyttningsgraden under året har varit ca 1,7% med 11 omflyttningar, vilket är en minskning från tidigare års kring 0,8%.

Hyror

Från 2010-01-01 justerades hyran med 1,0% och medelhyran uppgår nu till 838 kr / kvm.
Från 2011-01-01 justerades hyran med 2,5% och medelhyran uppgår nu till 859 kr / kvm.
Från 2012-01-01 justerades hyran med 2,7% och medelhyran uppgår nu till 883 kr / kvm.

Verksamhet och underhåll

Etapp två av tre avseende PCB-sanering och fönsterbyte på Kvadraten 1 har genomförts på Skolgatan. Utvändig målning av fasadytor, balkonger och sockel på Mallen 1 i Osby utfördes. Utvändig målning av bostadshus Blocket i Lönsboda är nu klar. Återställning av lokaler på Hantverksgatan till lägenheter har börjat med skisser av nya ritningar.

Förvaltningsfrågor

Tjänsten som VD köps av Osby Kommun. VD är Ingvar Wimhed. I övrigt är bolagets personal anställda av bolaget. Bolaget är inte involverad i någon rättslig process eller skadeståndstalan av något slag. Osbybostäder AB har skött bokföring och bokslut åt de kommunala bolagen Fjärrvärme i Osby AB samt Industrihus i Osby AB tom april 2011 och Osby Nova AB tom december 2011. Osbybostäder AB har av ägaren Osby kommun uppdraget att förstärka samarbetet med den kommunala fastighetsförvaltningen. Bolaget har förvaltningsuppdraget på kommunens fastighet Väktaren med 12 lägenheter.

Framtida utveckling

Planerna för nybygget vid vattentornet fortsätter medan Miljö och Bygg håller på med detaljplanändringar och om det blir klart och inga klagomål förekommer så kan bygget komma igång under 2013/2014. Under tiden bygger vi ny fastighet på Jägaren 2 i centrala Osby. Nybygget omfattar 15 st lägenheter i två etapper. Etapp ett beräknas vara klart till sommaren 2012 och etapp två i oktober 2012. De gamla kontorslokalerna som vi har lämnat på Hantverksgatan kommer att omvandlas till 2 st. lägenheter.

Ägare, styrelse, revisorer och organisationsanslutning

Ägare:

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som ägs till 100 % av Osby kommun. Ägaren har under år 2011 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 2011 haft tio styrelsemöten.

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun är:
Torsten Johansson (m) ordförande Oddbjörn Aasvold (m)
Sten

ersättare

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

Revisorer:

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av 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 2009-04-14 har för innevarande mandatperiod utsett Martin Troedsson, auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers och Marie Nilsson auktoriserad revisor från samma företag som dennes ersättare.

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

Utsedda av kommunfullmäktige i Osby är:

Bo Colldin (s)	förtroendemannarevisor	med Yngve Lörup (s) som personlig ersättare
Per-Ola Stensson (c)	förtroendemannarevisor	med Ulf Pettersson (gpks) som personlig ersättare

Organisationsanslutning:

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	8 569 313
Årets vinst	<u>661 822</u>
kronor	<u>9 231 135</u>

Styrelsen föreslår bolagsstämman att vinstmedlen
disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>9 231 135</u>
kronor	<u>9 231 135</u>

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning	2, 3	44 242	43 520
Övriga rörelseintäkter	4	1 022	1 375
		45 264	44 895
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5	-25 981	-26 193
Personalkostnader	6	-5 547	-5 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 610	-5 410
Summa rörelsens kostnader		-37 138	-37 559
Rörelseresultat		8 126	7 336
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		30	59
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 592	-6 421
Summa resultat från finansiella poster		-7 447	-6 272
Resultat efter finansiella poster		679	1 064
Bokslutsdispositioner	8	185	-211
Skatt på årets resultat	9	-202	-301
Årets vinst		<u>662</u>	<u>552</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	218 127	206 966
Inventarier och maskiner	11	1 066	777
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		12 408	4 834
		<u>231 601</u>	<u>212 577</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Långfristiga fordringar	13	105	88
		<u>145</u>	<u>128</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>231 746</u>	<u>212 705</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager		1 040	1 017
Kundfordringar		812	838
Övriga kortfristiga fordringar		420	934
Aktuella skattefordringar		528	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	315	190
		<u>2 075</u>	<u>2 491</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 563</u>	<u>10 582</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 678</u>	<u>14 090</u>
Summa tillgångar		<u>239 424</u>	<u>226 795</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (600 aktier med kvotvärde 10.000 kr)		6 000	6 000
Reservfond		5 146	5 146
		<u>11 146</u>	<u>11 146</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		8 569	8 017
Årets vinst		662	552
		<u>9 231</u>	<u>8 569</u>
Summa eget kapital		<u>20 377</u>	<u>19 715</u>
Obeskattade reserver		<u>3 496</u>	<u>3 682</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	17	<u>360</u>	<u>403</u>
Summa avsättningar		<u>360</u>	<u>403</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>203 343</u>	<u>190 067</u>
Summa långfristiga skulder		<u>203 343</u>	<u>190 067</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 026	3 798
Leverantörsskulder		4 548	4 403
Övriga kortfristiga skulder		196	186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>4 078</u>	<u>4 541</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>11 848</u>	<u>12 928</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>239 424</u>	<u>226 795</u>
Ställda säkerheter	18	72 899	80 453
Ansvarsförbindelser		83	79

Kassaflödesanalys	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		8 126	7 336
Avskrivningar		5 610	5 410
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-2 118
Erhållen ränta		117	150
Erlagd ränta		-7 539	-6 362
Betald inkomstskatt		-245	-511
		6 069	3 905
Förändring varulager		-23	-14
Förändring kundfordringar		26	12
Förändring övriga kortfristiga fordringar		387	-90
Förändring leverantörsskulder		-1 275	-145
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-476	1 328
		4 708	4 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	20	-23 214	-14 211
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	8 296
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-17	-
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-	7
		-23 231	-5 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		18 000	10 000
Amortering av skuld		-5 496	-3 562
		12 504	6 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-6 019	5 526
Likvida medel vid årets början		10 582	5 056
Likvida medel vid årets slut	20	<u>4 563</u>	<u>10 582</u>

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

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

Fordringar

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

Varulager

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Antal år

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

Inkomstskatter

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning		
Bostäder	34 471	33 196
Lokaler	9 863	10 727
Garage och övrigt	656	635
Avgår rabatter	-165	-164
Avgår hyresbortfall	-583	-874
Summa hyresintäker	<u>44 242</u>	<u>43 520</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	42	1	-	-
Lokaler 1 - 5 år	34	10	10	20
Bostäder	<u>633</u>	<u>39</u>	<u>39</u>	<u>80</u>
Totalt	<u>709</u>	<u>50</u>	<u>49</u>	<u>100</u>

Not 4 Övriga rörelseintäker

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sålda konsulttjänster	157	282
Övriga ersättningar	765	944
Hyresgästintäkter	<u>100</u>	<u>149</u>
Summa	<u>1 022</u>	<u>1 375</u>

Not 5 Externa kostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Underhåll och reparationer	10 130	9 008
Yttre och inre skötsel	837	851
Förbrukningsavgifter	4 251	4 725
Uppvärmning och sotning	5 257	6 009
Fastighetsförsäkring	323	357
Fastighetsskatt	611	580
Övr. externa kostnader	1 813	1 935
Adm./ADB/marknadsföring	2 613	2 434
Hyresgästernas medel	<u>146</u>	<u>152</u>
Summa	<u>25 981</u>	<u>26 051</u>

Not 6 Personal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
-Kvinnor	5	6
-Män	<u>10</u>	<u>9</u>
Totalt	<u>15</u>	<u>15</u>
Löner, ersättningar uppgår till		
Styrelsen	328	145
Övrig personal	<u>3 611</u>	<u>3 746</u>
	3 939	3 891
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 746	1 837
Pensionskostnader	<u>160</u>	<u>203</u>
Totalt	<u>5 845</u>	<u>5 931</u>

Bolagets vd är sedan 2007-02-01 anställd av Osby Kommun. Ersättning för vd:s kostnader har under året uppgått till 309 tkr (268 tkr 2010).

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inventarier och maskiner	56	26
Bilar	22	30
Byggnadsinventarier	157	157
Markinventarie	68	60
Byggnader och standardförbättringar	5 231	5 061
Markanläggningar	76	76
Summa avskrivningar enl. plan	<u>5 610</u>	<u>5 410</u>

Följande avskrivningssatser i procent har använts för avskrivningar enligt plan:

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Avsättning periodiseringsfond	-324	-327
Återföring periodiseringsfond	510	40
Avskrivning utöver plan	-1	76
Summa	<u>185</u>	<u>-211</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aktuell skatt för året	-245	-293
Förändring uppskjuten skatt	43	48
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-56
Summa	<u>-202</u>	<u>-301</u>
* varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-17	-18

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	263 798	262 293
Inköp	16 469	9 801
Försäljningar och utrangeringar	-	-8 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 267	263 798
Ingående avskrivningar	-56 832	-53 813
Försäljningar och utrangeringar	-	2 118
Årets avskrivningar	-5 308	-5 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 140	-56 832
Utgående restvärde enligt plan	<u>218 127</u>	<u>206 966</u>
varav tomtmark	21 230	21 230
varav byggnader	196 119	184 882
varav markanläggningar	778	854
	<u>137 866</u>	<u>129 417</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 016	3 989
Årets förändringar		
-Inköp	591	27
-Försäljningar och utrangeringar	-759	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 848	4 016
Ingående avskrivningar	-3 239	-2 966
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	759	-
-Avskrivningar	-302	-273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 782	-3 239
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets förändringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 066</u>	<u>777</u>

Not 12 Aktier och andelar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
HBV, 4 andelar	40	40
Summa	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
HBV	105	88
Summa	<u>105</u>	<u>88</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Räntebidrag	2	4
Övriga poster	<u>313</u>	<u>186</u>
	<u>315</u>	<u>190</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	8 569	19 715
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u>662</u>	<u>662</u>
Eget kapital vid årets utgång	<u>6 000</u>	<u>5 146</u>	<u>9 231</u>	<u>20 377</u>

Not 16 Obeskattade reserver

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		
Periodiseringsfond tax-06	-	511
Periodiseringsfond tax-07	931	931
Periodiseringsfond tax-08	363	363
Periodiseringsfond tax-09	652	652
Periodiseringsfond tax-10	447	447
Periodiseringsfond tax-11	327	327
Periodiseringsfond tax-12	323	-
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	453	451
Summa	<u>3 496</u>	<u>3 682</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2011</u>	<u>2010</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	360	403
Summa	<u>360</u>	<u>403</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetslån, villkorsändring inom 1-5 år	203 343	174 905
Fastighetslån, villkorsändring efter 5 år	-	15 162
Summa	<u>203 343</u>	<u>190 067</u>

Som säkerhet för fastighetslån ligger pantförskrivningar i fastigheter med 72399tkr och borgensåtagande från Osby Kommun med 151226 tkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Upplupna kostnadsräntor	994	971
Förskottsbetalda hyror	2 614	2 688
Övriga poster	470	882
Summa	<u>4 078</u>	<u>4 541</u>

Not 20 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årets totala investeringar i materiella anläggningstillgångar fördelar sig enligt följande:		
Årets investeringar	-24 634	-13 888
Ej betalda leveratörsfakturer avseende årets investeringar	1 847	427
Betalningar av skulder hänförliga till tidigare års investeringar	-427	-750
Kassaflöde från förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-23 214</u>	<u>-14 211</u>
Likvida medel		
Kassa och bank	4 563	10 582

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2012..... för fastställelse.

Osby 2012-02-23

Torsten Johansson
Ordförande

Sten Andersson

Henry Nilsson

Annelie Frostensson

Lars-Olof Nilsson

Ingvar Andrén

Rita Ziemba-Marszalek

Jan Kornemalm

Christer Christensson
Verkställande direktör

Ingvar Wimhed

Min revisionsberättelse har lämnats 2012.....

Martin Troedsson
Auktoriserad revisor