

Årsredovisning 2023

AB Össebyhus

556117-4359

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledarmot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vallentuna 2024-03-25

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars-Erik Åberg'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

Lars-Erik ÅBERG

AB Össebyhus

556117-4359

Årsredovisning för 2023

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för AB Össebyhus, 556117-4359 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Aktiebolaget Össebyhus äger och förvaltar hyreslägenheter och lokaler i Vallentuna kommun. Fastighetsbeståndet omfattar 96 lägenheter och ett antal lokaler, uppdelat på 6 byggnader. Den totala lägenhets- och lokalarean uppgår till 6212 kvm. Ändamålet med bolagets verksamhet är "att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2023 har präglats av försiktighetsprincipen, beroende på de världshändelser som påverkat både tillgång och priser på såväl varor som tjänster. Avtal har slutits avseende försäljning av tomtmark inom en del av fastigheten Vallentuna Mörby 1:310, vilket vid fullföljande kommer stärka bolagets ekonomiska situation. Ny styrelse tillträdde utsedd av Vallentuna Kommun. Fastighetsärenden: Under 2023 har ett fokusområde varit att få ner energiförbrukningen. Åtgärder som utförts har varit stora som små. Bland annat har närvarostyrd belysning installerats i trapphus, källargångar och torkrum har stängts och istället ersatts med torkskåp. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under året med avvikelse, vilket resulterade i installation av nya takfläktar för att öka flödet på luften. En förprojektering för halva beståndet gällande balkongplatta, balkongskärmar och dränering utfördes. Renovering av ytskikt i källare Fornminnesvägen 12-14 och 20 har utförts. Hyresgästföreningsmöten har skett löpande med boende på Fornminnesvägen 10A och B.

Senaste åren har större renoveringar skett och byggnaderna har renoverade stambytta badrum- och kök, nya fönster och säkerhetsdörrar. Halva beståndet har renoverade balkonger gällande både platta och skärm till en nystandard.

Bolaget har haft 4 avflyttningar och 4 externa inflyttningar

Uppföljning av mål och policy

Kommunfullmäktige har formulerat mål för att uppnå god ekonomisk hushållning för AB Össebyhus i ägardirektivet.

Verksamhetsmål: Bolaget skall bedriva kostnadseffektiv verksamhet av hög kvalitet

Finansiella resultatmål:

- Ett årligt positivt resultat på tre procent av omsättningen
- Att soliditeten ökar

Soliditeten 22 procent (20% år 2022), avkastning på eget kapital 6 procent. Båda finansiella målen har uppnåtts.

Bolaget omfattas av Vallentuna kommuns finanspolicy, med riktlinjer för hur förvaltning av likvida medel och lån ska bedrivas. Policyn anger att lån ska vara spridda med olika långa löptider som möjliggör amorteringar vid olika tillfällen. Finanspolicy anger att max 45 procent av lånen kan förfalla inom 1 år, 50 procent om mer än fem år och max 40 procent av lånen inom 2-3 år respektive 4-5 år. Bolaget har lån om totalt 65 mnkr hos Kommuninvest med förfalldatum överensstämmande med policyn: 31% förfaller inom 1 år, 23% inom 2-3 år, 37% inom 4-5 år samt 9% om mer än 5 år. Genomsnittlig räntesats är 1,44% med genomsnittlig räntebindningstid om 3,8 år. Vid omsättningen av lånet om 20 mnkr som förfaller i oktober 2024 är planen att refinansiera delar av nuvarande lån med hänsyn till då gällande likvidläge. Den ökande räntekostnaden som eventuellt uppstår behöver beaktas i budget 2025. Bolaget ingår i Vallentuna kommuns valutakontosystem, med en checkkredit om 50 mnkr. Krediten har inte nyttjats under 2023.

Moderföretag

Bolaget är helägt av Vallentuna kommun, organisationsnummer 212000-0027.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 837	9 528	8 987	8 070
Resultat efter finansiella poster	1 025	1 113	1 609	-12 847
Soliditet	22%	20%	18%	16%

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående värde	900	180	16 220	1 113	18 413
Resultatdisposition enligt årsstämman					0
Utdelning			0		0
Balanseras i ny räkning			1 113	-1 113	0
Årets resultat				1 049	1 049
Eget kapital vid årets slut	900	180	17 333	1 049	19 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kronor
Balanserat resultat	17 333 256
Årets vinst	1 049 241
Totalt	18 382 497

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	0
Balanseras i ny räkning	18 382 497
Totalt	18 382 497

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter		9 837	9 528
Övriga rörelseintäkter		105	17
Summa rörelseintäkter		9 942	9 545
Rörelsekostnader	3		
Reparationer och underhåll		-899	-549
Driftskostnader		-3 979	-3 857
Fastighetsskatt		-127	-142
Övriga externa kostnader		-790	-930
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 982	-1 982
Summa rörelsekostnader		-7 777	-7 460
Rörelseresultat		2 165	2 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 144	-977
Summa finansiella poster		-1 140	-972
Resultat efter finansiella poster		1 025	1 113
Förändring av periodiseringsfonder		24	
Resultat före skatt		1 049	1 113
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		1 049	1 113

AB Össebyhus

556117-4359

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 991	81 924
Inventarier och installationer	7	404	453
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa anläggningstillgångar		80 395	82 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77	93
Fordringar hos koncernföretag		5 839	7 769
Övriga fordringar		205	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11	6
Summa kortfristiga fordringar		6 132	8 069
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		6 132	8 069
SUMMA TILLGÅNGAR		86 527	90 446
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (9 000 aktier)		900	900
Reservfond		180	180
Summa bundet eget kapital		1 080	1 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 333	16 220
Årets resultat		1 049	1 113
Summa fritt eget kapital		18 382	17 333
Summa eget kapital		19 462	18 413
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	23
Summa obeskattade reserver		0	23
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	45 000	58 000
Summa långfristiga skulder		45 000	58 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		335	425
Skulder till koncernföretag		454	22
Skulder till kreditinstitut		20 000	12 000
Övriga skulder		6	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 270	1 542
Summa kortfristiga skulder		22 065	14 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 527	90 446

2024021315375

AB Össebyhus

556117-4359

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier och installationer	10-25 år

Not 2 Försäljning till koncernbolag

4% (5%) av försäljningen avser företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

Not 3 Inköp från koncernbolag

33% (21%) av inköpen avser företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Av beloppet avser 0 tkr (0 tkr) företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Av beloppet avser 175 tkr (189 tkr) företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	99 545
-Inköp	0
Utgående anskaffningsvärden	99 545
Ingående avskrivningar	-17 622
-Årets avskrivningar	-1 933
Utgående avskrivningar	-19 555
Redovisat värde	79 990

Not 7 Inventarier och installationer

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	1 080
-Inköp	-
-Försäljning/utrangering	-
Utgående anskaffningsvärden	1 080
Ingående avskrivningar	-627
-Årets avskrivningar	-48
Utgående avskrivningar	-675
Redovisat värde	405

2024042415376

AB Össebyhus

556117-4359

Not 8 Pågående nyanläggningar

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden:	0
-Inköp	0
-Omklassificeringar	0
Utgående anskaffningsvärden	0
Redovisat värde	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	
Skulder till kreditinstitut	6 000
Summa	6 000

Nuvarande lån har kommunal borgen som säkerhet.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

Ställda säkerheter	Inga
Eventalförpliktelser	Inga

Underskrifter

Vallentuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer:

Lars Erik Åsberg (m)

Per Forsberg (kd)

Kenneth Bylund (s)

Jimmy Ullgren (l)

Mats Hellberg (sd)

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

AB ÖSSEBYHUS 556117-4359 Sverige

2024042415378

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars-Erik Åsberg

Lars Erik Åsberg
Ordförande

2024-02-13 10:23:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Oscar Albert Forssberg

Per Forssberg
Vice ordförande

2024-02-13 08:35:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNET BYLUND

Kenneth Bylund
Andre vice ordförande

2024-02-13 09:39:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIMMY ULLGREN

Jimmy Ullgren
Ledamot

2024-02-13 09:31:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS HELLBERG

Mats Hellberg
Ledamot

2024-02-13 10:48:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGNUS THORLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

2024-02-13 13:30:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Össebyhus, org.nr 556117-4359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Össebyhus för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Össebyhuss finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 AB Össebyhus 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 förvaltning för AB Össebyhus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Jag intygar att
denna kopia är renskuren
med original
Norden Oller

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Össebyhus enligt god revisorsred 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-13 13:28:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024042#15385

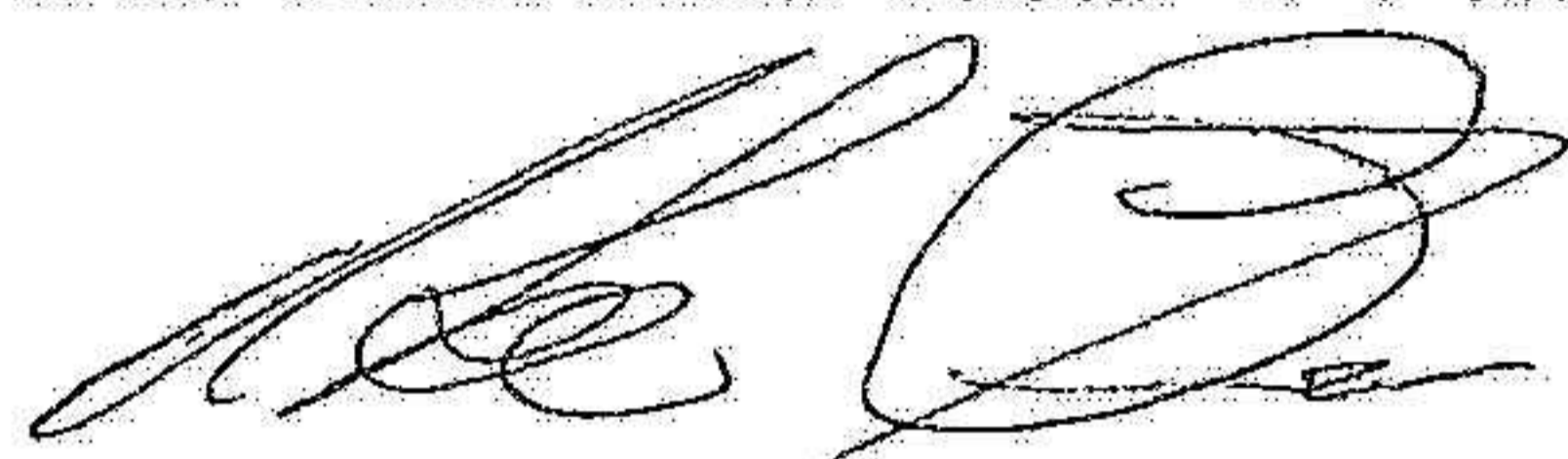
Revisionsberättelse för AB Össebyhus, 556117-4359

Vid granskning av AB Össebyhus, 556117-4359 räkenskaper för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Det kvarstående värdet på bank har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 14 mars 2024



Åke Ekermo

Lekmannarevisor

Jag intygar att denna
kopia överensstämmer
med originalen
Anders Oluf