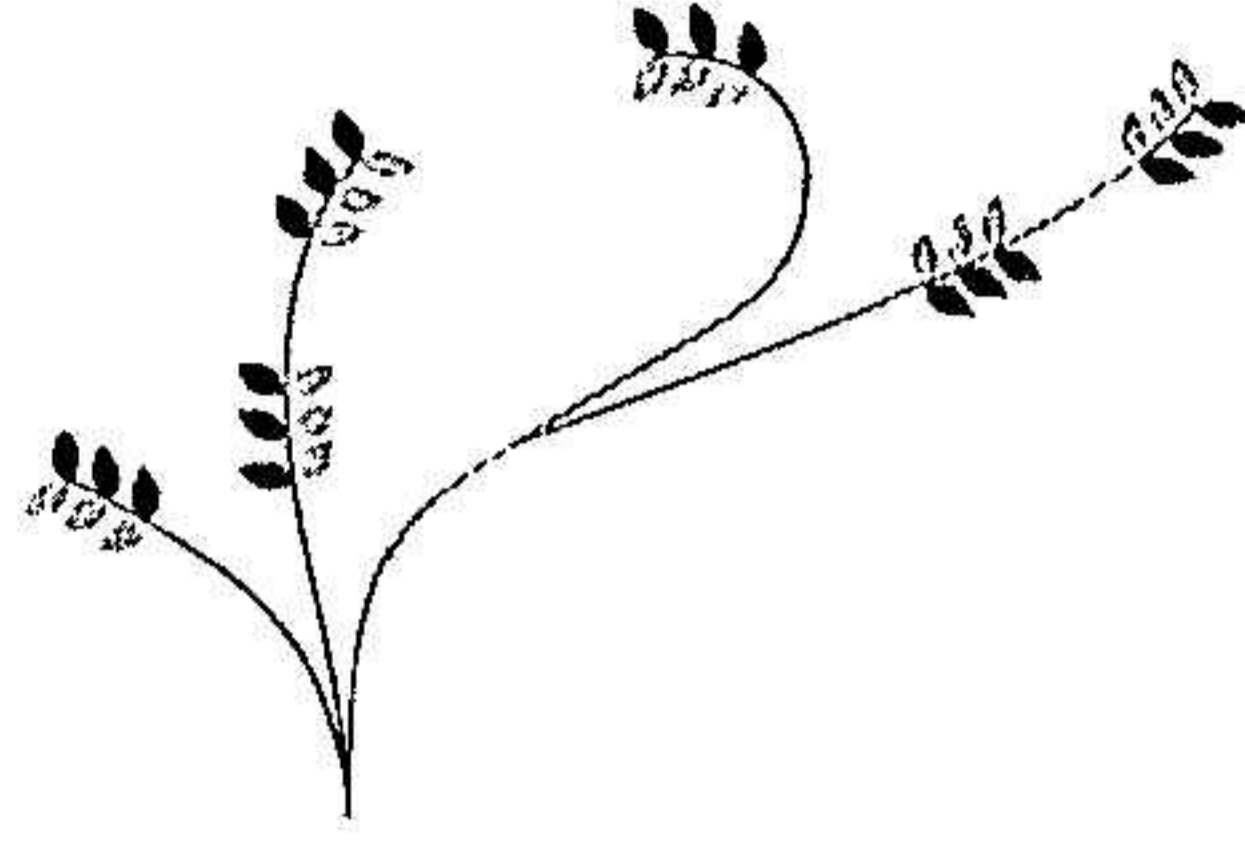


9213318/25

ank=20250609;2025061006028



## Årsredovisning 2024

### AB Össebyhus

556117-4359

#### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-03-24. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vallentuna 2025-06-02

Styrelseledamot, ordförande  
Lars-Erik Åsberg

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars-Erik Åsberg', written over the printed name.



# Årsredovisning 2024

## AB Össebyhus

556117-4359

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.

# AB Össebyhus

556117-4359

## Årsredovisning för 2024

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för AB Össebyhus, 556117-4359 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 2024 har präglats av försiktighetsprincipen, beroende på de världshändelser som påverkat både tillgång och priser på såväl varor som tjänster. Försäljning av tomtmark inom en del av fastigheten Vallentuna Mörby 1:310 fullföljdes i början på året, vilket stärkt bolagets ekonomiska situation. Projektet för balkongrenovering och dräneringsarbete startade under året och beräknas vara klart för aktivering under 2025. Fastighetsärenden: Under 2024 har mindre underhåll i lägenheter av ytskikt skett och balkongrenovering av 45 balkongplattor och skärmar har startat varav 18 blev klara under 2024. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd. Byggnaderna har en bra standard och är stambytta i kök och badrum och har nya fönster och säkerhetsdörrar. Halva beståndet har renoverade balkonger gällande platta och skärm till en nystandard.

Under året har 6 avflyttningar skett och 3 inflyttningar. Differensen beror på korta uppsägningar i slutet på året och uthyrningsprocessen tar längre tid.

#### 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 32 procent (22% år 2023), avkastning på eget kapital 32 procent. Verksamhetsmålet och 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. Finanspolicyn 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 56mkr hos Kommuninvest med förfalldatum överensstämmande med policyn: 13% förfaller inom 1 år, 21% inom 2-3 år, 46% inom 4-5 år samt 20% om mer än 5 år. Genomsnittlig räntesats är 1,46% med genomsnittlig räntebindningstid om 6,1 år. Vid omsättningen av lånet om 7 mkr som förfaller i oktober 2025 är planen att refinansiera delar av nuvarande lån med hänsyn till då gällande likvidläge. Bolaget ingår i Vallentuna kommuns valutakontosystem, med en checkkredit om 50 mkr. Krediten har inte nyttjats under 2024.

### Moderföretag

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

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 269	9 837	9 528	8 987
Resultat efter finansiella poster	8 952	1 025	1 113	1 609
Soliditet	32%	22%	20%	18%

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående värde	900	180	17 333	1 049	19 462
Resultatdisposition enligt årsstämman					0
Utdelning			0		0
Balanseras i ny räkning			1 049	-1 049	0
Årets resultat				8 951	8 951
<b>Eget kapital vid årets slut</b>	<b>900</b>	<b>180</b>	<b>18 382</b>	<b>8 951</b>	<b>28 413</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	Kronor
Årets vinst	18 382 497
<b>Totalt</b>	<b>8 951 406</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	0
Balanseras i ny räkning	27 333 903
<b>Totalt</b>	<b>27 333 903</b>

**AB Össebyhus**

556117-4359

**Resultaträkning**

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Hysesintäkter		10 269	9 837
Övriga rörelseintäkter		9 747	105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 016</b>	<b>9 942</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Reparationer och underhåll		-2 574	-899
Driftskostnader		-4 997	-3 979
Fastighetskostnader		-153	-127
Övriga externa kostnader		-243	-790
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 982	-1 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 949</b>	<b>-7 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 067</b>	<b>2 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 122	-1 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 115</b>	<b>-1 140</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 952</b>	<b>1 025</b>
Förändring av periodiseringsfonder		0	24
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 952</b>	<b>1 049</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>8 952</b>	<b>1 049</b>

ank=20250609;2025061006031

**AB Össebyhus**

556117-4359

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 058	79 991
Inventarier och installationer	7	354	404
Pågående nyanläggningar	8	1 782	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 194</b>	<b>80 395</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		518	77
Fordringar hos Vallentuna Kommun		7 409	5 839
Övriga fordringar		185	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9	11
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 121</b>	<b>6 132</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 121</b>	<b>6 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 315</b>	<b>86 527</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (9 000 aktier)		900	900
Reservfond		180	180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 080</b>	<b>1 080</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 382	17 333
Årets resultat		8 951	1 049
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>27 333</b>	<b>18 382</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 413</b>	<b>19 462</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	49 000	45 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 970	335
Skulder till Vallentuna Kommun		588	454
Skulder till kreditinstitut		7 000	20 000
Övriga skulder		9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 335	1 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 902</b>	<b>22 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 315</b>	<b>86 527</b>

ank=20250609;2025061006032

# 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

2% (4%) av försäljningen avser företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

### Not 3 Inköp från koncernbolag

26% (33%) 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 163 tkr (175 tkr) företag i den koncern där Vallentuna kommun är moderföretag.

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	99 545
-Inköp	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>99 545</b>
Ingående avskrivningar	-19 555
-Årets avskrivningar	-1 932
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-21 487</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>78 058</b>

### Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	1 080
-Inköp	-
-Försäljning/utrangering	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 080</b>
Ingående avskrivningar	-677
-Årets avskrivningar	-49
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-726</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>354</b>

## AB Össebyhus

556117-4359

### Not 8 Pågående nyanläggningar

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden:	0
-Inköp	1 782
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 782</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	
Skulder till kreditinstitut	11 000
<b>Summa</b>	<b>11 000</b>

Nuvarande lån har kommunal borgen som säkerhet.

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

Ställda säkerheter	Inga
Eventalförpliktelser	Inga

## Underskrifter

Vallentuna det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Lars Erik Åsberg (m)

Per Forssberg (kd)

Kenneth Bylund (s)

Jimmy Ullgren (l)

Mats Hellberg (sd)

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

Auktoriserad revisor  
Helene Ellingsen  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 16:40:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI  
ELLINGSEN

Helene Ellingsen  
Director

Leveranskanal: E-post

AB ÖSSEBYHUS Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 13:16:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars-Erik Åsberg

Lars Erik Åsberg

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 11:50:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Oscar Albert Forssberg

Per Forssberg

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 12:15:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNET BYLUND

Kenneth Bylund

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 17:44:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JIMMY ULLGREN

Jimmy Ullgren

Leveranskanal: E-post



ank=20250609;2025061006035

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 12:24:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS HELLBERG

Mats Hellberg

Leveranskanal: E-post

ank=20250609;2025061006036



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Össebyhus för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Össebyhus för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Össebyhus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Jag intygar härmed  
att kopian stämmer  
med originalet  
Nilsen Olsson

## 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

Jag intygar härmed  
att kopia stämmer  
med originalet  
Nils Olsson

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-19 16:40:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI  
ELLINGSEN

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

auk=20250609;2025061006039

Jag intygar härmed  
att kopian stämmer  
med originalet. *Widerall*