

Årsredovisning

för

Osbybostäder Aktiebolag

556483-4751

Räkenskapsåret

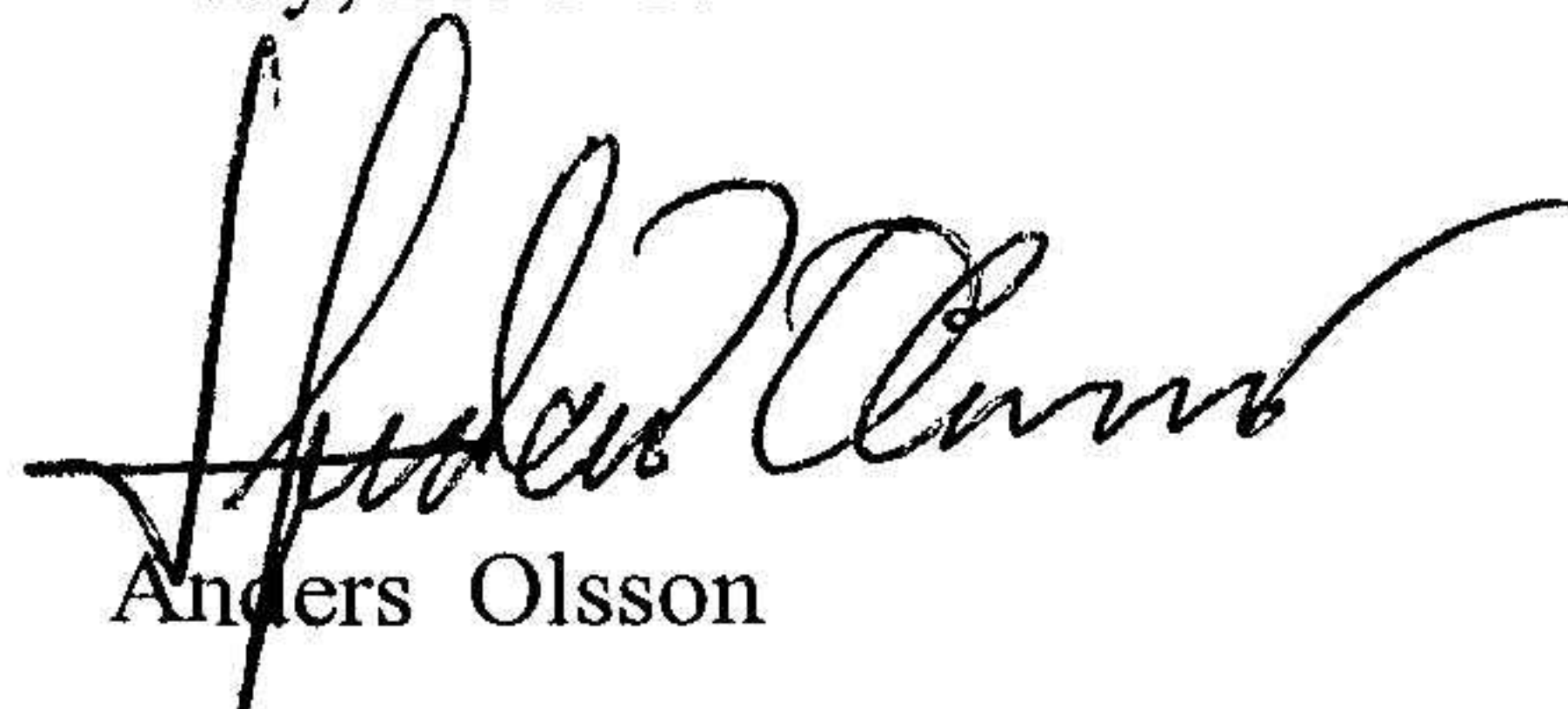
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Osbybostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Osby, 2025-05-22



Anders Olsson

Osbybostäder Aktiebolag

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2025072919110

Årsredovisning

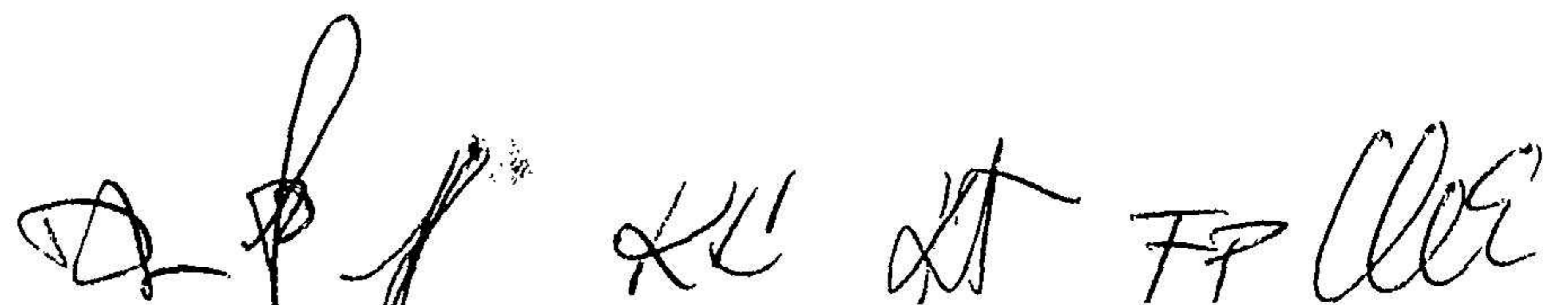
för

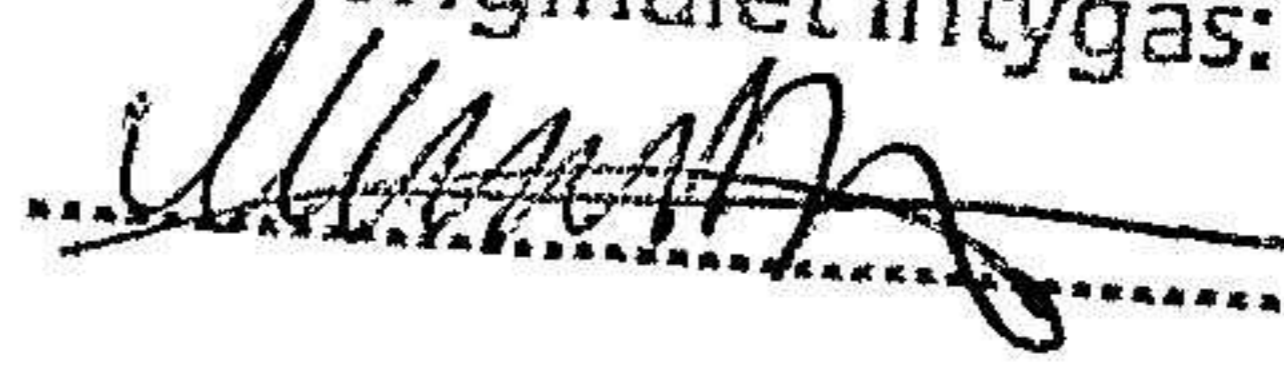
Osbybostäder Aktiebolag

556483-4751

Räkenskapsåret

2024





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

Styrelsen och verkställande direktören för Osbybostäder Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisning är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Osbybostäder AB är ett av Osby kommuns helägda bolag med uppdrag att vara kommunens verktyg för bostadsförsörjningen i kommunen. Osbybostäder AB äger totalt 747 lägenheter inklusive 63 servicelägenheter som förhyrs av Osby kommun. Bolagets bestånd motsvarar cirka 36 procent av hyresmarknaden i Osby kommun.

Bostadslägenhetsytor per 2024-12-31 var cirka 47 200 kvm. Kontrakterade lokalytor uppgick till cirka 10 800 kvm varav Osby kommun förhyr cirka 7 600 kvm och resten avser kommersiella ytor.

Företaget har sitt säte i Osby.

VD har ordet

Osbybostäder AB – känn dig hemma hos Osbys största hyresvärd!

Nu när vi går in i 2025 lägger vi ett 2024, som präglats av globalt stor oro och osäkerhet, bakom oss. Under 2024 har vi navigerat i en tillvaro med ökad otrygghet och våld i vårt samhälle samtidigt som det pågår krig i vårt närområde. Utmaningar som får ökat fokus och ändrar kravbilden för oss alla. Osbybostäder AB har sedan en tid tillbaka redan lyft TRYGGHET som ett nytt affärsområde och organisationen har fått utbildning inom området "hot och våld". Jag kan stolt känna att vi tillsammans med ägare och kund engagerar oss för att göra det bästa inom trygghetsområdet.

Återuppbyggnaden av Fenixhuset (Mätaren 6) färdigställdes i slutet av mars och inflyttningen den 2 april genomfördes som planerat. 10 nya moderna lägenheter med centralt läge i Osby har införlivats i ordinarie fastighetsförvaltning. Samtliga ombyggda lägenheter (tidigare LSS-lägenheter) i fastigheten Tandläkaren är uthyrda och uppskattade av våra nya kunder.

På grund av rådande konjunktur med höga kostnader är Bolagets nyproduktion fortsatt pausad och vi bevakar framtida förutsättningar. Det finns en projektportfölj med startklara nyproduktioner och det är möjligt att starta upp och tillföra ca 60–75 lägenheter i centrala lägen när konjunkturen vänder och tillåter bolaget att växa med rätt förutsättningar.

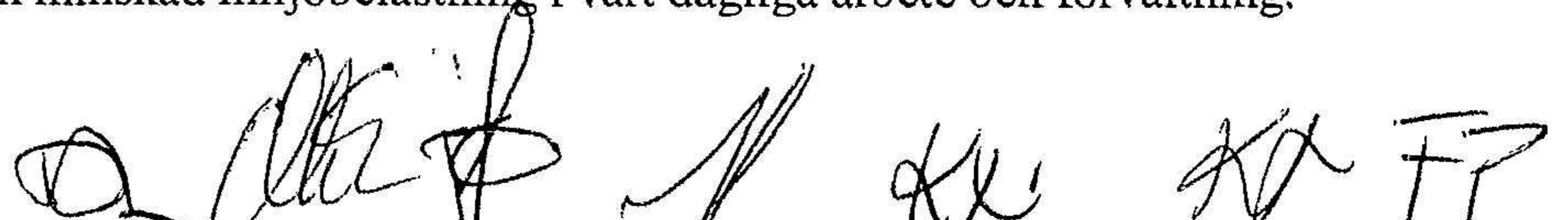
Det finns då och då fastigheter att förvärva i kommunen, vi bevakar marknaden löpande och har varit på ett par visningar under året. Bolaget är intresserade av att hitta rätt underhållna och prissatta fastigheter, vi fortsätter att vara aktiva och håller ögonen öppna för intressanta objekt.

Löpande underhåll och fastighetsbevarande underhåll i befintligt bestånd fortsätter enligt plan mot uppsatta mål.

Osbybostäder AB ska vara Osbys bästa hyresvärd och självklart val när man söker och hyr bostad i Osby.

"Bättre boende för alla" och "känn dig hemma" är våra deviser som utmanar oss varje dag. Vi fortsätter att hålla löpande dialog med våra kunder och samarbetspartners och mäter kundnöjdheten mot satta mål enligt vår affärsplan.

Vi jobbar vidare med beståndet för att uppnå våra miljömål och är återigen certifierade inom arbetsmiljöområdet och enligt Svensk Miljöbas Kravstandard 4:2017, allt för att ge förutsättningar för ständiga förbättringar och en minskad miljöbelastning i vårt dagliga arbete och förvaltning.





Osbybostäder Aktiefbolag
Org.nr 556483-4751

2025072919112

Våra fastigheter inrymmer våra kunders hem, arbetsplats, förråd och parkeringsplatser. Det är utmanande uppdrag som vi vill fortsätta att göra för deras skull. Trygghetsfrågorna är fortsatt högaktuella och arbetet inom området genomsyrar organisationens dagliga arbete. Allt från vår egenhändigt "trygghetscertifierade fastighet", lås- och nyckelbyten, belysningsbyte, löpande tillsyn och uppföljning ska leda till en bättre upplevd trygghet i våra bostadsområden. Osbybostäder AB fortsätter deltagandet i kommunens EST-samarbete (Effektiv Samordning för ökad Trygghet), löpande avstämningsmöten, månatliga arbetsmöten och påkallade trygghetsvandringar i kommunen. Vi vill fortsatt bidra med kompetens och synpunkter även utanför våra egna bostadsområden.

Vi gjorde det tillsammans! - Tack till alla medarbetare, styrelse och samarbetspartners för ett intensivt och givande 2024.

Anders Olsson
VD





Målområden 2024

Ekonomi

Hyrorna för 2024 höjdes med 4,99 procent (varmhyra) och 3,25 procent (kallhyra) från den 1 januari 2024 enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren har präglats av hög inflation och stigande räntenivåer, vilket lett till en svag BNP-tillväxt och svagare arbetsmarknad. Bolaget har lyckats vända trenden som har betecknat bolaget med bostadsvakanser hela föregående året. Vakansutvecklingen förbättrades genom riktade satsningar på ett aktivt uthyrningsarbete. Vakansgraden under 2024 var 2,8 % (vakansgrad 2023 var 3,9 %).

Bolaget prioriterar att minimera vakanser eftersom de innebär en stor kostnad. Ett stort fokus ligger på att minimera vakanser genom att vara mer uppsökande vid uthyrning & publicering, minimera skälen till utflyttning och därmed minska omsättningen och vara effektiva vid planering av renoveringar. Ett stort hinder är att många kunder flyttar till större städer eller till boenden som inte är flerbostadshus, en situation som delas av många allmännyttiga bostadsbolag i små kommuner.

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 om tjugo (20) procent.

Bolagets resultat för 2024 uppgår till 3,3 mkr (-0,7) före skatt och bokslutsdispositioner vilket motsvarar en avkastning på totalt kapital om 3,1% (1,9) och en soliditet på 19,0 % (19,2).

Nöjda Kunder

Välkommen hem! Bolaget arbetar fortsatt med att bibehålla eller förbättra hög service till sina hyresgäster. Osbybostäder AB ska uppfattas att vara det bästa alternativet för hyresgäster som vill trivas med sitt boende i kommunen.

Hyresgästernas nöjdhet mäts kontinuerligt i det webbaserade systemet Livesteps. Andelen helnöjda hyresgäster har varierat under året mellan 26 och 32 %. Vid årsskiftet uppgick antalet helnöjda till 28 % vilket är strax under benchmark/genomsnittet (30 %) för de företag som använder systemet. Andelen mycket nöjda och helnöjda hyresgäster har motsvarande variation mellan 68 och 71%. Resultatet vid årsskiftet blev 68 % (benchmark 71 %). Livesteps rapporterar att trenden för samtliga fastighetsbolag är lika och den nationella lågkonjunkturen som avspeglas i mätningarna. Totalt undersöks cirka 50 000 hyresgästers nöjdhet med systemet. Fokus ligger på att skapa en högre svarsfrekvens hos våra kunder. Svarsfrekvensen har med riktade insatser ökat med 1% och låg i december på 42%.

Under 2024 har bolaget arbetat vidare med de prioriteringsplaner som Livesteps tillhandahåller där olika typer av åtgärder genomförs löpande i beståndet.

Under året genomfördes kraftsamlardagar i utvalda områden med ett gott resultat.

Kundfoldern "Osbybo" har publicerats med två utgåvor under året. Temat trygghet i olika former behandlades och övergripande information om bolagets verksamhet. Informativ fakta varvades med tips och trix för enklare boende tillsammans med pyssel och smakfulla recept.

Osbybostäder AB:s hemsida uppdateras löpande för att alla besökare ska ha aktuell information. Till detta finns vi även på Facebook och Instagram där några av bolagets engagerade medarbetare publicerar intressant och viktig information. Ett utökande av plattformar planeras, bland annat en företagssida på LinkedIn.





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919114

Osbybostäder AB:s fortsatta satsning på fräscha tvättstugor fortsätter. Kvarteret Mallen i Osby har fått en ny tvättstuga tillsammans med digitaliserat bokningssystem och på Kvadraten har tre tvättstugor utrustats med digital bokning tillsammans med nytt porttelefonisystem vid samtliga entréer.

Det ska också vara rent och snyggt i och omkring Osbybostäder AB:s fastigheter. Skötseln av våra miljöhus är viktig.

Under 2024 har renovering och ombyggnad av ett antal miljöhus avslutats. Utvärderingen ger att sortering och trivsel med miljörummen har blivit bättre för både kund och fastighetspersonal. Rent och fräscht kombinerat med tydlig information bidrar till bättre ordning.

En mindre miljödag genomfördes i juni i samband med bostadsmötet på Skolgatan/Torvgatan i Osby. Företrädare från både styrelsen, personalen, representanter från kommunen, Hyresgästföreningen och Ögrab var på plats.

Frågor om boendet behandlades med socialinformation samt kul pyssel för att lära sig sortera sitt avfall och förpackningar på rätt sätt. Stort tack till de medverkande!

Alla deltagare bjöds på grillad korv med tillbehör.

Genom att aktivt arbeta mer med bolagets utemiljö genom ronderingar, skräpplockning och skötselanpassning ska utemiljöerna hållas rena och snygga.

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som vill möjliggöra för hyresgästerna att ha inflytande över sitt boende. Främst sker detta genom den samverkan som försiggår inom ramen för Boinflytandekommittén med Hyresgästföreningen.

Boinflytandekommittén (BIK) är ett forum för utbyte av information och planering av gemensamma utvecklingsinsatser. Möten hålls en gång per halvår.

Upplägget med riktade bostadsmöten i varje fastighet fortsatte under året. Sammanlagt deltog 226 kunder från beståndet. Även Hyresgästföreningen deltog. Intresset var större än vid tidigare genomförda bostadsmöten. Koncept kommer fortsätta att tillämpas även 2025.

Medarbetare

Osbybostäder AB är arbetsmiljödiplomerade sedan 2018.

Vid årsskiftet 2024/2025 hade bolaget ca 16 medarbetare. Under januari 2024 har en ny roll som uthyrnings- och marknadsansvarig tillsatts. Sommaren 2024 avslutade vår arbetsledare sin anställning och rekryteringen därefter resulterade i att en biträdande förvaltare/arbetsledare anställdes i september.

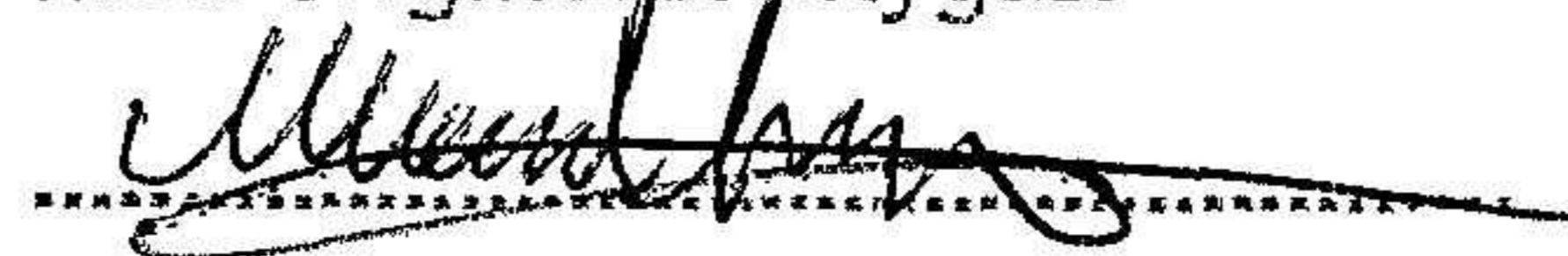
Under sommarsäsongen har fyra säsongsanställningar tillförts för att jobba med i huvudsak vår utemiljö. En halvtidstjänst med inriktning på underhållsinventering har fortsatt under året för att implementera och färdigställa uppgifter till underhållssystemet Planima.

Osbybostäder AB har fortsatt ambition att ta emot tekniksprångspraktikanter. Under 2024 har ingen praktikant varit anställd på grund av begränsade resurser i bolaget. Tekniksprånget är ett statligt initiativ syftande till att öka intresset för ingenjörsyrket. Vi deltar för att ta samhällsansvar och hjälpa till att uppmuntra ungdomar att söka ingenjörsutbildningar. Vi kan på detta vis visa upp vilken rolig och spännande arbetsplats ett bostadsbolag är. Satsningen har tidigare varit väldigt lyckad och Osbybostäder AB kommer även att återuppta detta under kommande år.

Medarbetarundersökningen genomfördes under hösten via Zondera. Undersökningen visade övervägande "Goda områden". Det som identifierats är: "Generellt högt engagemang och motivation, påverkan på dagligt arbete, uppmuntran av idéer och förslag, nytta av kunskap och färdigheter, utvecklingsmöjligheter i arbetet, god stämning och uppskattande klimat, samarbete inom avdelning/enhet, lika möjligheter, ledarskapet och förtroende ledning samt framtidstro".

Områden att observera och utveckla är: Meningsfullhet i arbetet, uppföljning av arbetsplatsens mål, arbetsbelastning och introduktionsprocessen för nyanställda.





2025072919115

	2024	2022	2020	Extern jämförelse
Svarsfrekvens %	92	83	68	-
TI	79	64	85	74
LI	82	54	88	79
eNPS	33	38	13	13

Förklaringar:

Svarsfrekvens - antalet svarande, TI - Totalindex bolagets unika motivations DNA, LI - Ledarskapsindex, eNPS - Attraktiv Arbetsgivare. Extern jämförelse - motsvarande värde i andra organisationer.

Osbybostäder AB kan stolt fortsätta att arbeta på den inslagna vägen. Medarbetartundersökningen hjälper oss att arbeta vidare med de frågor som fortsatt utmanar oss i organisationen.

Som arbetsgivare försöker vi underlätta så att den enskilde medarbetaren har goda förutsättningar till en bra balans mellan arbete och privatliv.

Likt tidigare år har planeringsmöten genomförts med hela företaget, detta med inriktning på bolagets målområden och vad vi ska uppnå de kommande tre åren.

Nyproduktion

För närvarande har Osbybostäder AB beslutat att pausa all sin nyproduktion. Det långsiktiga målet är att nyproducera bostäder i en takt som bolagets ekonomi tillåter med hänsyn till ägarens krav på avkastning och soliditet. Inom Osby kommun är byggkostnaderna lika höga som i storstadsområdena, medan hyresnivåerna är lägre. Detta innebär att varje projekt måste analyseras mer noggrant innan beslut kan fattas.

Det ekonomiska läget och den vikande befolkningsutvecklingen bidrar också till utmaningar som måste beaktas.

Osbybostäder AB har som målsättning att erbjuda ett bättre boende för alla, vilket innebär att vi måste bygga områden med olika karaktär och inriktning.

Under året har återuppbyggnaden av Mätaren 6/Fenixhuset i Osby färdigställts och tio nya moderna lägenheter har tillförts marknaden.

Investeringar och underhåll i befintligt bestånd

Huvudinriktningen är att det planerade underhållet ska optimeras genom effektiv styrning inom de ramar som bolagets årliga resultatmål tillåter. Utgångspunkten är att Osbybostäder AB ska agera som en ansvarsfull ägare som ska ta hand om sina fastigheter så att de är välskötta och bibehåller, alternativt ökar, sitt ekonomiska värde.

Inventeringen av fastigheternas rådande underhållsstatus, underhållssystemet Planima och den av styrelsen beslutade prioriteringsordningen av de fastighetsbevarande underhållsområdena har gett förutsättningar för en effektivare planering av underhållsåtgärder i beståndet.

Planeringen av åtgärder inför 2025 är helt utförd i underhållssystemet Planima och vi har nu en helhetsbild på vårt framtida planerade underhåll.

Osbybostäder AB:s fastigheter ska vara välskötta. Under 2024 har underhållet kostat ca 4,0 mkr och underhållsprojekten ca 19,3 mkr.





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919116

De flesta underhållsåtgärderna har varit av mindre art men följande större underhållsåtgärder har genomförts och avslutats på följande fastigheter:

- 12 lägenhetsrenoveringar, varav fem på Tandläkaren 6 (f.d.gruppbo­städer) samt ytterligare sju lägenheter i beståndet.
- Solcellsinstallationerna på Soldalen och Furulund i Lönsboda är nu klara och avslutade.
- Relineringsprojekt i fastigheten Polisen, Smeden och etapp ett av Kvadraten i Osby.
- Renovering av tvättstugor på Mallen 1, inklusive bokningssystem. Ett nytt tvättstugebokningssystem på Kvadraten Skolgatan Osby.
- Uppdatering av ventilationssystem med brandspjäll, Kastanjen 3 gruppbo­staden.
- Fasad- och målningsarbeten på Blocket i Lönsboda.
- Fasad- och fönsterbyte Furulund i Lönsboda.
- Fönsterrenovering Björkelund i Lönsboda.
- Arbetet med att uppgradera tvättstugor fortsätter genom installation av nya fastighetsmaskiner och torkskåp med värmepumpsteknik som avger mindre fukt och sparar energi.
- Nya fjärrvärmväxlare har installerats i fastigheterna Bokhandlaren 8 och Tandläkaren 6 i Osby.
- Arbetet med installation av nya elektroniska lås som startade 2021 fortgår. Tanken är att på sikt byta ut alla låssystem till Iloq.

Till följd av K3-regelverket har de synliga kostnaderna för underhåll minskat de senaste åren samtidigt som investeringarna ökat vilket kommer leda till ökade kostnader för avskrivningar.

Hållbarhet

Osbybostäder AB är miljödiplomerat sedan 2017 och arbetet med att minska bolagets miljöavtryck har stort fokus. Osbybostäder AB är medlemmar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som lanserades hösten 2018. Målet är att fortsätta anpassa verksamheten mot en ökad hållbarhet, kravbild enligt CSRD kan komma att påverka bolagets framtida sätt att arbeta och redovisa sitt hållbarhetsarbete. Bolaget har inga fossildrivna bilar kvar, nya leasingavtal är tecknade på 4 elektriska transportbilar i den dagliga förvaltningen.

Arbetet med att styra och optimera energiförbrukningen i fastigheterna med smart styrning fortsätter genom systemen Noda & Egain. Installation av nya fjärrvärmväxlare med uppkopplad styr och övervakning fortsätter.

LED-belysning har bytts ut kontinuerligt under året, målet 100% prognostiseras vara uppfyllt innevarande år.

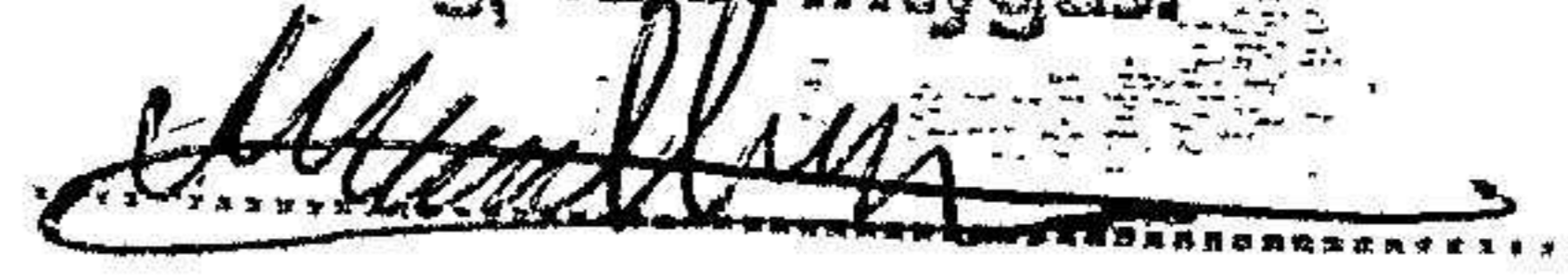
Målet för 2030, enligt Klimatinitiativet, med 50% mindre köpt energi i förhållande till basår 2007 är redan uppfyllt. Vi jobbar nu med att förfinas detta och hitta ytterligare faktorer som kan bidra till minskad energiförbrukning.

Målbilderna för 2024 var: mindre köpt energi, smart styrning värme, minskad vattenförbrukning, övergång till energisnål belysning med närvarostyrning, fler robotgräsklippare, öka andelen ängsgräsyta och andelen egenproducerad el genom solceller. Elförbrukningen har varit stabil och har minskat marginellt. Genomförda sparåtgärder gör nytta men blir mer utmanande framöver, de ”största förbrukarna” är redan hanterade. Beståndet gör av med ca 2,3 miljoner kWh per år med en minskning med 100 000 kWh jämfört med föregående år. Bolaget installerar behovsanpassade laddboxar i beståndet, detta ökar förbrukningen men ger ett bättre koldioxidavtryck över lag.



KH

KA FP



Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919117

Upphandlat elenergiavtal innebär att 80% av bolagets årsbehov av el är prissäkrat i oktober föregående år. Resterande 20% blir rörligt pris under innevarande år. Förhållandet mellan kostnaden och förbrukningen kan i och med den volatila prisbilden på elenergi innebära att våra faktiska kostnader vissa år ökar trots minskad energiförbrukning.

Under året har vi fortsatt arbetet med avfallshanteringen, tömningsintervaller och kärstorlekar. Avfall har setts över i samtliga fastigheter för att anpassas efter behov och om möjligt spara kostnader. Information till våra kunder har samtidigt uppdaterats.

Trygghet

Det ska vara tryggt att bo hos Osbybostäder AB.

Nya uppdaterade delmål för 2024 har fastställts av styrelsen. Osbybostäder AB har som affärsidé att utveckla attraktiva bostadsmiljöer hållbart och affärsmässigt. Trygghet är en grundförutsättning för att bostadsmiljön ska upplevas som attraktiv. Bolaget samarbetar också bland annat med Osby Kommun rörande sociala frågor. Under 2024 har Osbybostäder AB deltagit i det brottsförebyggande arbetet i kommunen och detta arbete fortsätter under 2025.

Framgångsfaktorer:

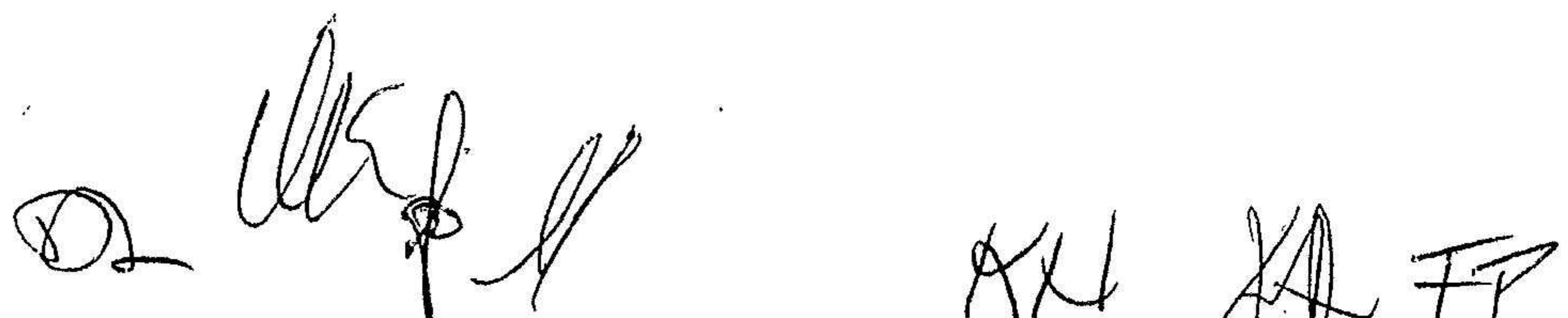
- Systematiskt Brandskydd
- Trevliga och välskötta utemiljöer
- Väl fungerande tvättstugor
- Alltid rent och snyggt
- Bra tillgänglighet
- Fortsatt Boinflytande i BIK
- Aktuell hemsida och sociala medier

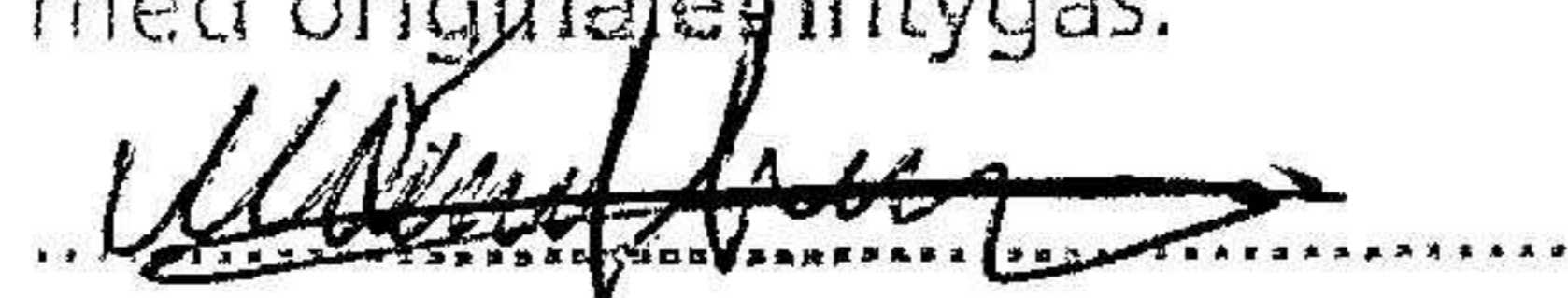
I samband med färdigställandet av nyproduktionsprojektet Mätaren 6/Fenixhuset, genomförde styrelsen en workshop i syfte att ta fram lämpliga referenser inom området upplevd "fysisk trygghet". Framtagen och beslutad checklista kommer att användas som utgångsläge för fortsatt trygghetsarbete i resterande bestånd.

Våra riktlinjer för "Sponsring, Marknadsföring och Samarbete" ger förutsättningar för ökat engagemang via föreningar som bolaget har samarbete med. Riktlinjerna ger nya, bättre och mer utmanande sätt att främja tryggheten i våra bostadsområden. Fokus ligger på barn- och ungdomsverksamheter med lokal koppling till bolaget. Engagemanget ska ha en klar och tydlig koppling till våra fastigheter och kunder och därigenom ge något mervärde tillbaka till oss. Samtal med ett flertal föreningar har pågått under året. Ambitionen är att teckna ett nytt samarbetsavtal under 2025.

Vårt kundundersökningsprogram Livesteps kommer löpande att hjälpa oss att verifiera de trygghetsåtgärder som vi utför i beståndet hos våra kunder.

Gällande bolagets krisberedskap har samtliga skyddsrum besiktigats av certifierad skyddsrumssakkunnig. Noterade fel är åtgärdade och MSB är uppdaterade med intyg från sakkunnig. Tillsammans med vår IT-leverantör har det genomförts en utredning av Bolagets cybersäkerhet, i enlighet med CIS-ramverket. CIS-ramverket består av 18 rekommendationer för cybersäkerhet och defensiva åtgärder för att förhindra cyberangrepp och stödja efterlevnad. Rapporten ger rekommendationer på kort och lång sikt för bolagets säkerhetsarbete inom IT-området.





Allmän information

Marknad/uthyrningssituation

Uthyrningsläget under 2024 har varit en av bolagets största utmaningar, till följd av det allmänna ekonomiska läget med hög inflation och stigande arbetslöshet. 2024 inleddes med stora vakanser som succesivt arbetats ned. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 2,80% (3,90) procent vilket är en förbättring med 1,10 procentenhet på helårsbasis jämfört med 2023. I genomsnitt har det varje månad funnits ca 20 vakanta lägenheter att hyra (29). Omflyttning inom beståndet under 2024 uppgår till 19% i jämförelse med tidigare år (21%).

Hyror

För bostadslägenheter förhandlas hyreshöjningar med Hyresgästföreningen. För lokaler gäller antingen att de ingår i förhandlingen med Hyresgästföreningen alternativt att de regleras via index.

	Procentuell höjning (%)	Medelhyra (kr/m ²)
2025	4,58	1 219
2024	4,99*	1 175
2023	3,25	1 118
2022	1,98	1 083
2021	0,75	1 062

*Hyreshöjning 2024 = 4,99 % och 3,25 % för objekt med kallhyra


Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inflation och ränteförändringar under året har påverkat bolaget negativt. Årets ökning med avseende på drift- och räntekostnader kommer fortsatt att påverka bolagets möjligheter att utveckla verksamheten, renoveringstakten, underhållsstatus och nybyggnadsproduktionen. Nyproduktionsprojektet Jägaren 8 i Osby, har under året följts upp med en uppdaterad energideklaration. Produktionen omfattas av ansökt och beviljat energibidrag. Energideklarationen visar på en avsevärt högre energiförbrukning än det krav som det beslutats om. Osbybostäder AB har meddelats återbetalningskrav från Länsstyrelsen för den del som inte lever upp till avsedd energiförbrukning. Felet är anmält inom garantitiden till totalentreprenören, felet omfattas av ABT06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader). Eventuella krav på bolaget kommer att ställas till totalentreprenören. Besiktningsman och jurist är informerad om pågående ärende samt fastighetsförsäkringsbolaget är löpande informerat om läget. Felavhjälpande åtgärder är vidtagna på tekniska installationer, varmvattenproduktion och ventilation. Arbetena har varit framgångsrika och det pågår uppföljning. Återrapportering till Länsstyrelsen ska ske under kvartal ett 2025.

Bolaget har de senaste åren gjort en stor satsning på ny och ombyggnation av lägenheter och under de senaste fyra åren har 62 lägenheter tillförts bostadsmarknaden i Osby kommun. För 2024 gäller tio nyproducerade lägenheter.

All nyproduktion är ”satt på paus”. Förutsättningarna ses över löpande och det finns möjliga projekt att aktivera från projektbanken. Notera att startsträckan i en uppstart är respektingivande. Det finns möjlighet att bygga ytterligare 60–75 lägenheter (i bolagets projektbank) om ekonomiska förutsättningarna föreligger.





Osbybostäder AB och Osby kommun sitter i gemensamma förhandlingar om ett nytt hyresavtal för Soldalen i Lönsboda. Utgångsläget är ett nytt 10-års avtal där parternas respektive avtalsinsatser styrs upp med tydliga gränsdragningar, allt för att ge bättre förutsättningar för vidare förvaltning av fastigheten och Osby Kommuns förutsättningar för leverans av god vårdverksamhet. Förhandlingarna har pågått under året och fortsätter 2025. Förutsättningarna för förhandlingarna har förändrats och ger fler gemensamma nämnare för båda parter.

Osbybostäder AB är ett litet bolag vilket gör bolaget sårbart för organisatoriska förändringar. Alla medarbetare behövs för att verksamheten ska fungera på ett bra sätt. Under 2024 har ett par medarbetare varit långtidssjukskrivna, verksamheten sätts då på prov och tillfälliga lösningar måste tas in för att kunna leva upp till normal driftstandard och leverans.

Användande av finansiella instrument

Osbybostäder AB 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 rörligt lån följer vår finanspolicy och är ca 70/30 procent med olika räntebindingstider.

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 finanspolicyen är målsättningen att uppnå bästa möjliga finansnetto för bolaget.

De räntebärande skulderna består av 32 lån och uppgick vid årets slut till 342 Mkr. Alla lån har marknadsmässig ränta och har upptagits hos kreditinstituten Spintab, SBAB och Kommuninvest med kommunal borgen eller pantbrev som säkerhet.

Riskbedömning

Den genomsnittliga skuldräntan för 2024 exklusive kommunal borgen uppgick till 2,66 procent (2,50). En ränteförändring om en procent på den andelen av lånen med rörlig ränta (30 procent av nuvarande lånestock) ger en genomsnittlig årlig ränteeffekt om +/- 976 tkr.





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919120

Andra icke-finansiella upplysningar

Styrelsen

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Osby kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämman som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättats, intill slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Styrelsen har under 2024 bestått av fem ledamöter och fem ersättare. Styrelsen hade fem sammanträden under 2024.

Thomas Poppe (M)	Ordförande	Lennart Hansson (S)	Ersättare
Johnny Ahlqvist (S)	Vice ordförande	Bengt Larsson (M)	Ersättare
Kennet Nordqvist (SD)	Ledamot	Bengt Åke Holmgren (S)	Ersättare
Catharina Ohlsson (C)	Ledamot	Hans Persson (SD)	Ersättare
Karin Augustsson (S)	Ledamot	Martin Kroon (KD)	Ersättare

Revisorer

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

Revisorns uppdrag gäller till slutet av den ordinarie bolagsstämman som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisionsvalet. Auktoriserad revisor för innevarande mandatperiod är Huvudrevisor Daniel Lantz Ernst & Young och revisorssuppleant Thomas Hallberg. Två förtroendemannarevisorer (lekmannarevisorer) är utsedda av kommunfullmäktige i Osby kommun under samma förutsättningar som styrelsen.

Förtroendemannarevisorer:

Margot Malmquist (S) förtroendemannarevisor

Per-Ola Stensson (C) förtroendemannarevisor

Organisationsanslutning

Osbybostäder AB är anslutet till Sveriges Allmännyttta, arbetsgivarförbundet SOBONA, andelsföreningarna Skånehem och HBV (Husbyggnadsvaror).

Bolagets ändamål

Styrelsen intygar att verksamhet 2024 bedrivits i enlighet med det fastställda ändamålet för Osbybostäder AB och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Ägarförhållanden

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag som till 100 procent ägs av Osby kommun. Ägaren har under 2024 hållit en ordinarie bolagsstämma.





2025072919121

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	67 262	63 965	59 651	56 112	54 420
Balansomslutning	453 508	446 199	453 620	422 901	320 653
Avkastning på eget kap. (%)	3,9	-0,8	6,9	30,6	7,3
Avkastning på totalt kap. (%)	3,1	1,9	2,4	6,7	2,3
Soliditet (%)	19,0	19,2	19,2	19,8	19,3
Kassalikviditet (%)	82,0	147,5	181,6	304,9	213,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Avkastning på totalt/eget kapital och soliditeten förbättrades i bokslut 2021 pga. effekt av försäkringsersättning om 22,5 mkr och utrangering av nedbrunnen fastighet Mätaren 6 i Osby om 3,6 mnkr.

Avkastning på totalt/eget kapital försämrades år 2020 pga. nedskrivning om 2,5 mnkr (Soldalen/Gjutaren 20 i Osby).

Avkastning på eget kapital exklusive nedskrivningar uppgick till 10,9 % i bokslutet 2020.

Avkastning på totalt kapital exklusive nedskrivningar uppgick till 3,1 % i bokslutet 2020.

Soliditet exklusive nedskrivningar uppgick till 19,9 % i bokslut 2020.

Den genomsnittliga skuldräntan 2024 var 2,66 (2,5) procent exklusive erlagd kommunal borgensavgift (0,5 procent), vilket innebär en ökning mot föregående år med 0,16 procentenheter.





Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000	5 146	32 879	940	64 965
Disposition enligt beslut av årsstämman:			940	-940	0
Utdelning*			-904		-904
Årets resultat				21 413	21 413
Belopp vid årets utgång	26 000	5 146	32 915	21 413	85 474

*Utdelning till ägaren enligt §3 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvillagen).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

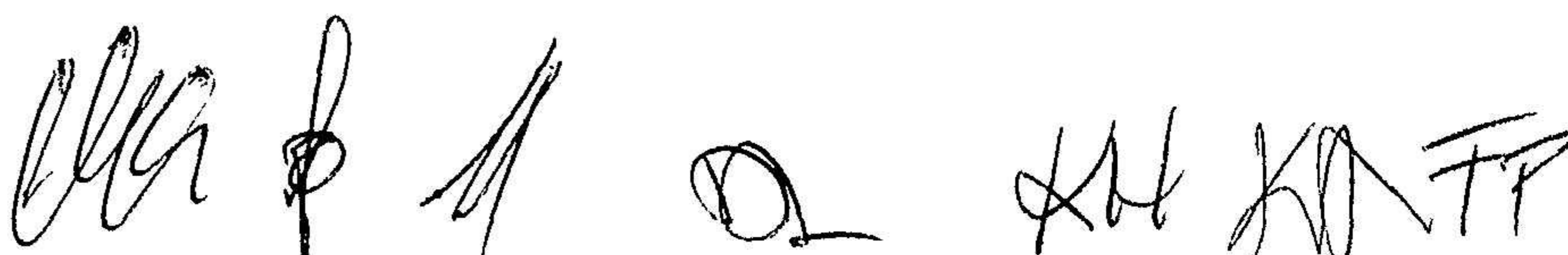
balanserad vinst	32 914 604
årets vinst	21 413 313
	54 327 917

disponeras så att utdelas enligt Allvillagen §3	819 000
i ny räkning överföres	53 508 917
	54 327 917

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.





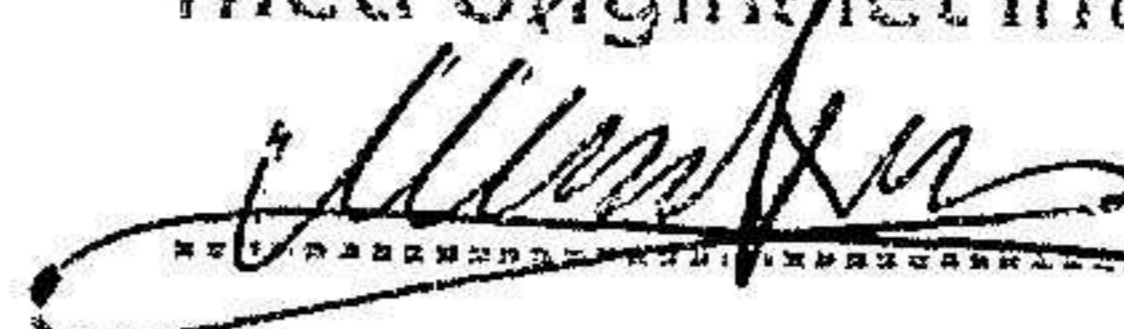
Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		67 262	63 965
Övriga rörelseintäkter		2 977	2 440
		70 239	66 405
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-32 192	-35 253
Personalkostnader	2	-10 806	-10 461
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-13 682	-12 445
		-56 680	-58 159
Rörelseresultat		13 559	8 246
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 518	-9 316
	3	-10 218	-8 935
Resultat efter finansiella poster		3 341	-689
Bokslutsdispositioner	4	25 104	2 050
Resultat före skatt		28 445	1 361
Skatt på årets resultat		-7 032	-421
Årets resultat		21 413	940

2025072919123



Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751**Balansräkning**

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, mark och markanläggningar

5

426 932

385 445

Inventarier och maskiner

6

576

832

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar

7

6 729

24 170

434 237**410 447****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

40

40

Andra långfristiga fordringar

9

222

211

262**251****Summa anläggningstillgångar****434 499****410 698****Omsättningstillgångar****Varulager m m**

Varulager

624

352

624**352****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 421

773

Fordringar hos koncernföretag

0

1 511

Aktuella skattefordringar

127

1 489

Övriga fordringar

257

653

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 178

23 260

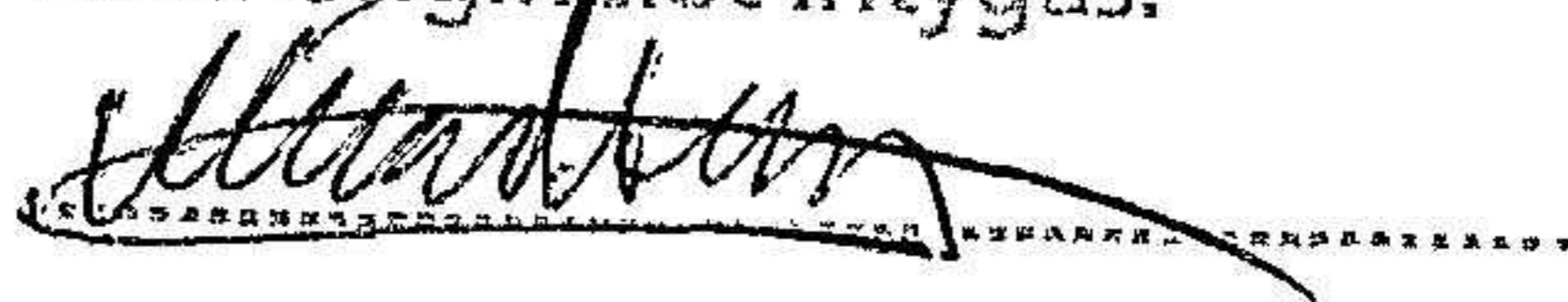
3 983**27 686****Kassa och bank**

10, 16

14 402

7 463

Summa omsättningstillgångar**19 009****35 501****SUMMA TILLGÅNGAR****453 508****446 199**



Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

26 000 26 000

Reservfond

5 146 5 146

31 146 31 146

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

32 915 32 879

Årets resultat

21 413 940

54 328 33 819

Summa eget kapital

85 474 64 965

Obeskattade reserver

11 1 078 26 182

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12 9 894 4 085

Summa avsättningar

9 894 4 085

Långfristiga skulder

13, 14

Skulder till kreditinstitut

334 642 327 047

Summa långfristiga skulder

334 642 327 047

Kortfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

7 509 7 607

Leverantörsskulder

3 161 6 570

Skulder hos koncernföretag

3 772 2 695

Övriga skulder

416 358

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 562 6 690

Summa kortfristiga skulder

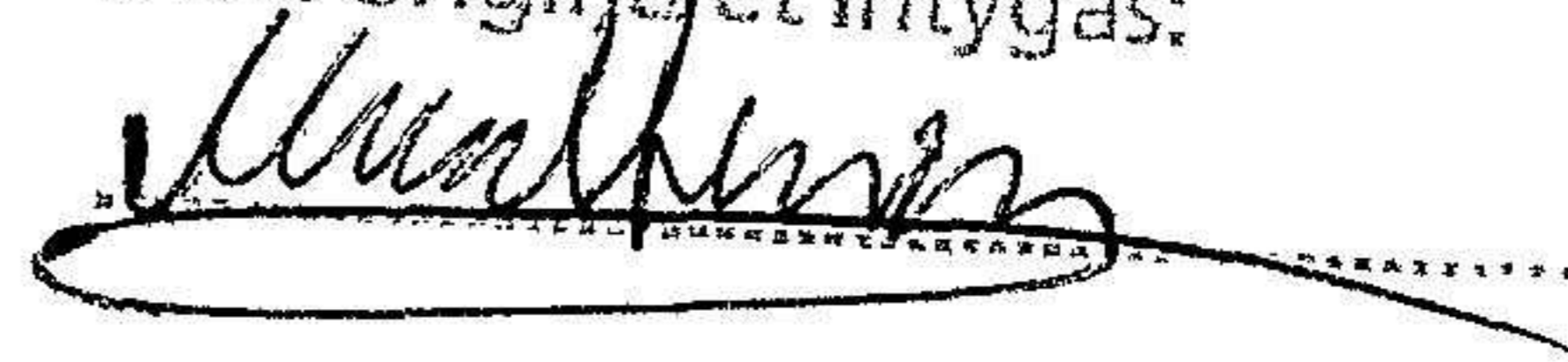
22 420 23 920

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

453 508 446 199

2025072919125



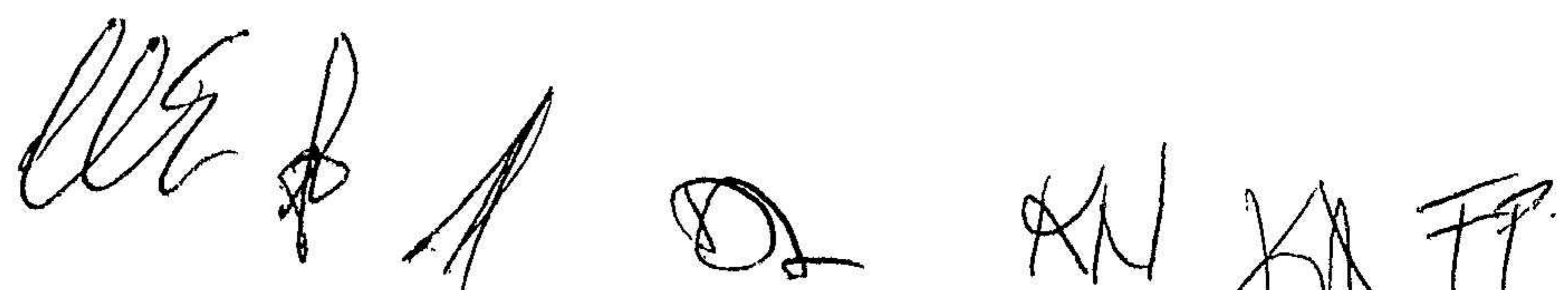


Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 341	-689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	13 682	12 445
Betald inkomstskatt		138	-359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 161	11 397
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-273	85
Förändring av kundfordringar		-648	-332
Förändring av kortfristiga fordringar		22 989	-782
Förändring av leverantörsskulder		-3 408	-4 696
Förändring av kortfristiga skulder		2 008	905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 829	6 577
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-37 472	-21 340
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	9	-11	-17
Erhållna investeringsstöd		0	2 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 483	-18 943
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000	5 000
Amortering av lån		-7 502	-7 571
Utbetald utdelning		-905	-640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 593	-3 211
Årets kassaflöde		6 939	-15 577
Likvida medel vid årets början		7 463	23 040
Likvida medel vid årets slut	16	14 402	7 463

2025072919126





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919127

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

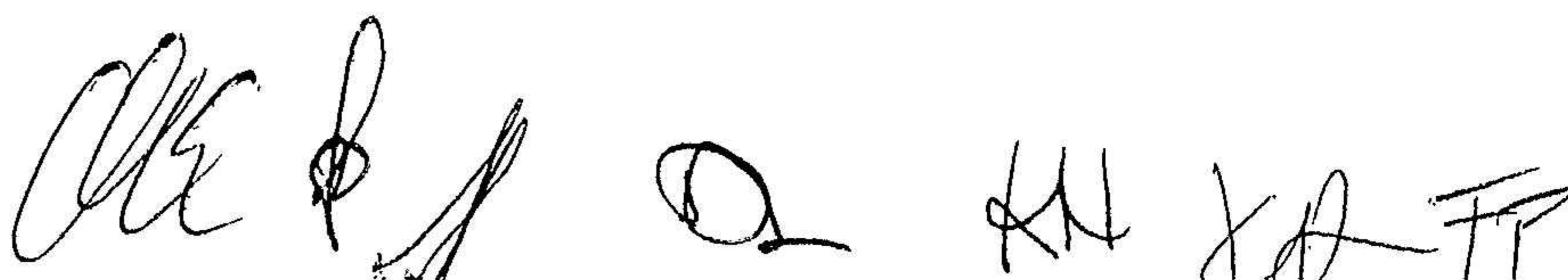
Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

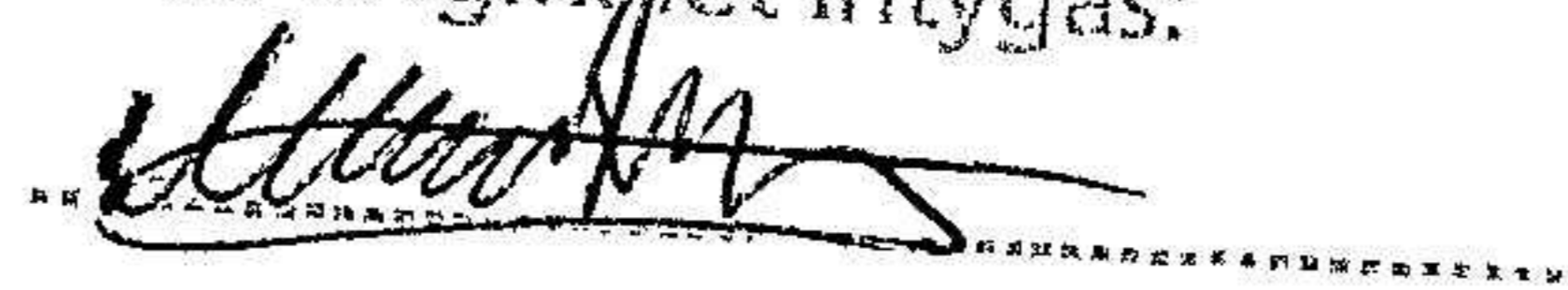
Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. 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 ned 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 ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar


Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919130

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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

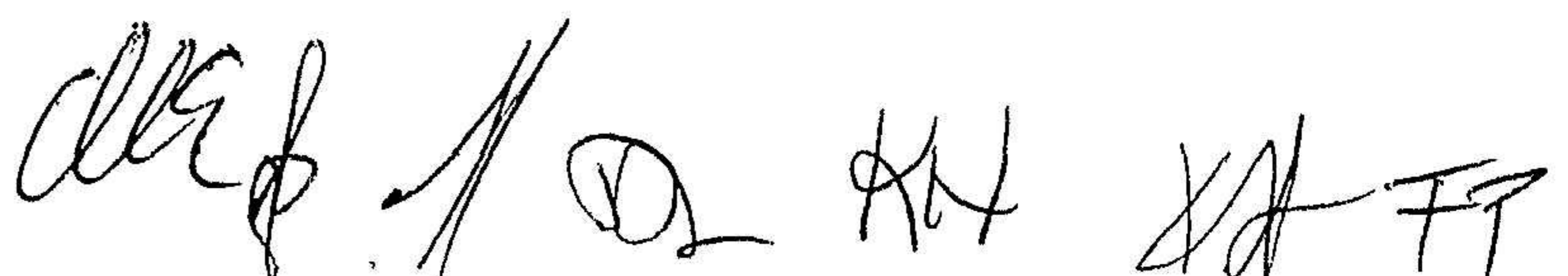
Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	16	17





2025072919131

Not 3 Räntor och utdelningar

	2024	2023
Erhållen ränta	300	381
Kommunal borgensavgift	-1 607	-1 617
Erlagd ränta	-8 911	-7 699
	-10 218	-8 935

Not 4 Bokslutsdispositioner

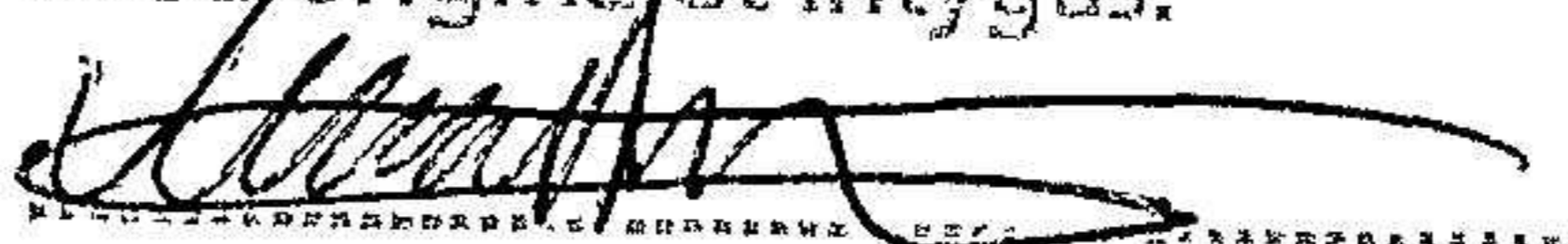
	2024	2023
Återföring av periodiseringsfond	2 600	2 000
Avskrivning utöver plan	4	50
Återföring av ersättningsfond	22 500	0
	25 104	2 050

Not 5 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	537 788	498 028
Inköp	24 614	0
Omklassificeringar	30 183	42 174
Investeringsstöd	0	-2 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	592 585	537 788
Ingående avskrivningar	-140 079	-128 027
Årets avskrivningar	-13 310	-12 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 389	-140 079
Ingående nedskrivningar	-12 264	-12 264
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 264	-12 264
Utgående redovisat värde	426 932	385 445

Beräknad marknadsvärde för bolagets fastigheter per balansdagen 2024-12-31 uppgår till 602,6 mkr (570,1) med ett osäkerhet om +/- 10%.





Not 6 Inventarier och maskiner

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 763	5 589
Inköp	116	174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 879	5 763
Ingående avskrivningar	-4 931	-4 538
Årets avskrivningar	-372	-393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 303	-4 931
Utgående redovisat värde	576	832

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 170	45 178
Inköp	12 742	21 166
Omklassificeringar	-30 183	-42 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 729	24 170
Utgående redovisat värde	6 729	24 170

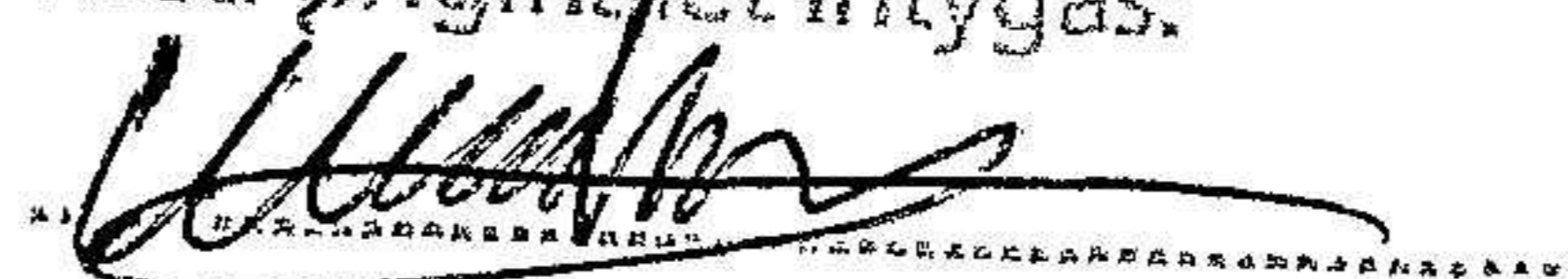
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211	194
Tillkommande fordringar	72	82
Avgående fordringar	-61	-65
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222	211
Utgående redovisat värde	222	211





2025072919133

Not 10 Kommunkoncernkonto

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit på kommunkoncernkonto uppgår till	5 000	4 000
	5 000	4 000

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	900	3 500
Överavskrivningar	178	182
Ersättningsfond	0	22 500
	1 078	26 182

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	4 085	3 664
Temporära skillnader hänförliga till byggnader	5 809	421
Utgående värde	9 894	4 085
Utgående redovisat värde	9 894	4 085

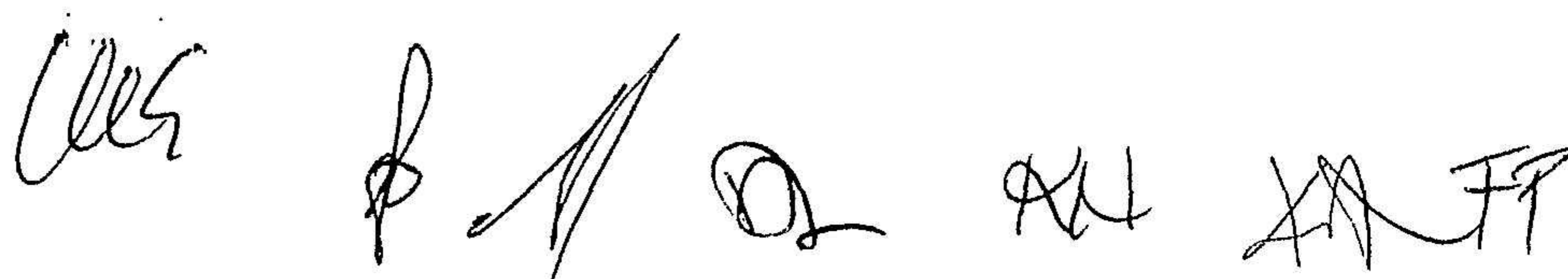
Vid beräkning av uppskjuten skatt har en skattesats om 20,6 % använts.

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 800	0
	12 800	0

Not 14 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	334 642	327 047
	334 642	327 047
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 509	7 607
	7 509	7 607





Osbybostäder Aktiebolag
Org.nr 556483-4751

2025072919134

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	13 682	12 445
	13 682	12 445

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	0	2
Banktillgodohavanden	14 402	7 461
	14 402	7 463

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 307	47 307
	47 307	47 307



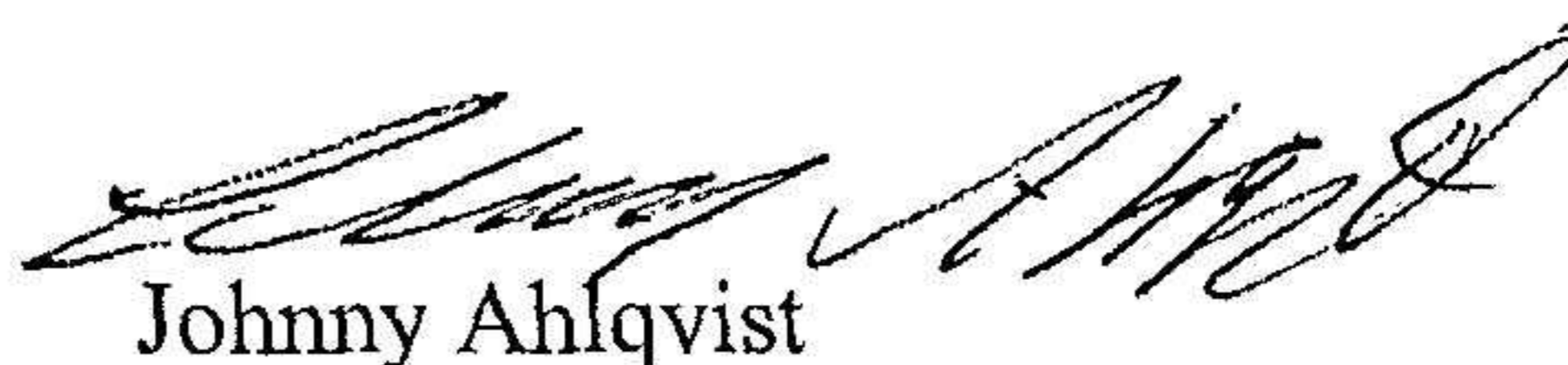


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Osby, 2025-02-28



Mats Ernstsson
Ordförande



Johnny Ahlqvist



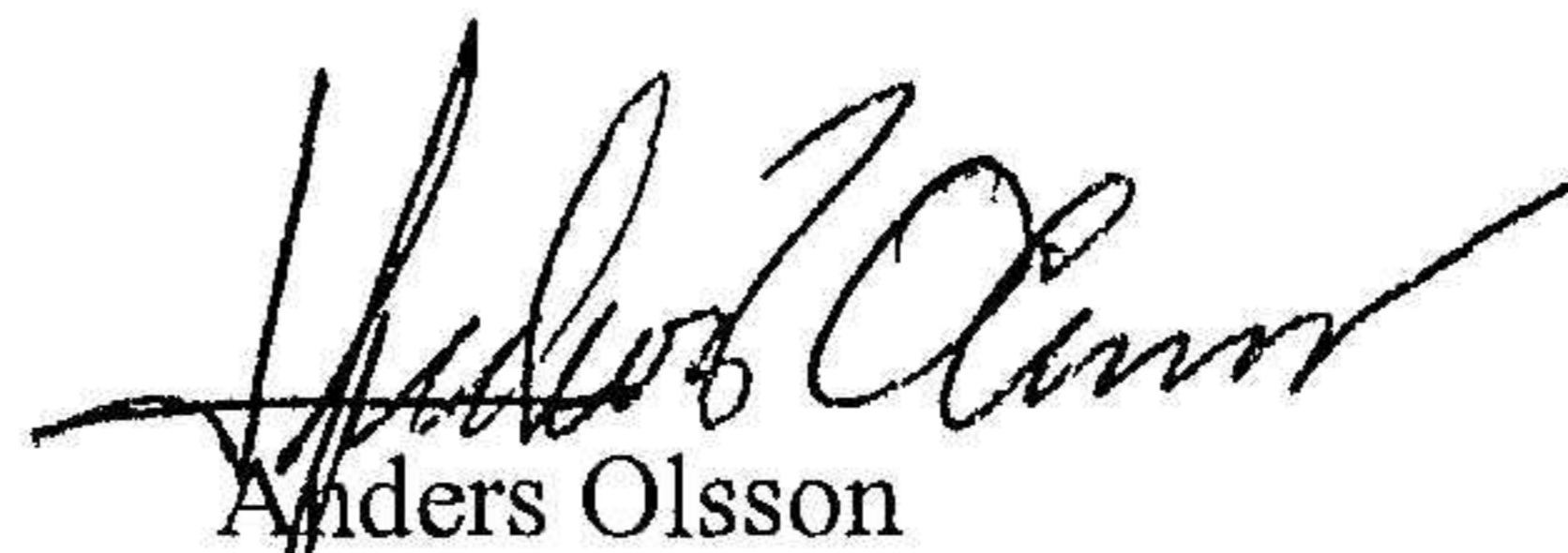
Kennet Nordqvist



Karin Augustsson



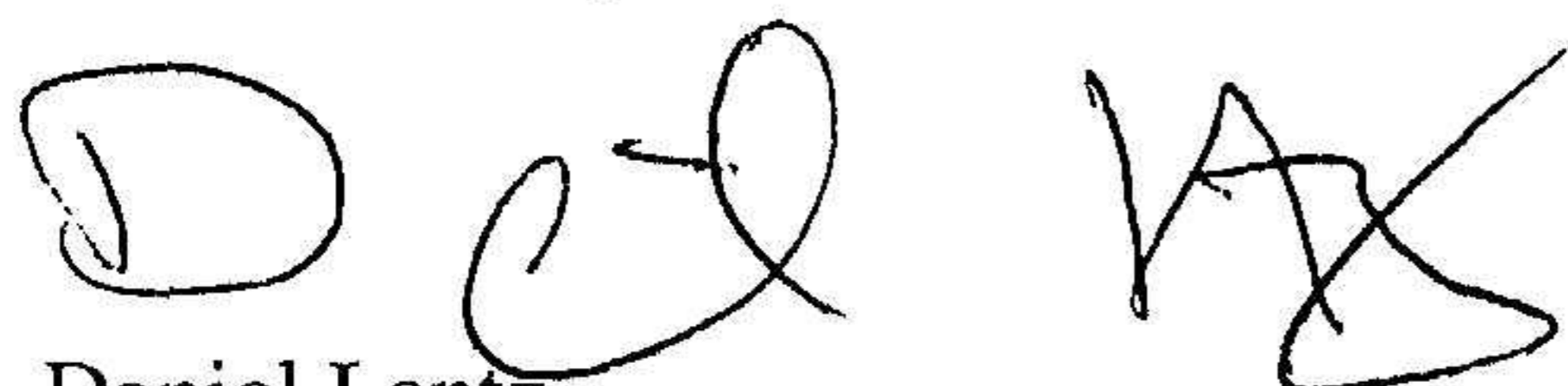
Fredrik Persson



Anders Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-12

Ernst & Young Aktiefbolag



Daniel Lantz
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2025072919136

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Osbybostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Osbybostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Osbybostäder Aktiebolag 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2025072919137

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Osbybostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Osbybostäder Aktiebolag enligt god revisors sed 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 12 mars 2025

Ernst & Young AB

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor