

Årsredovisning

för

Osbybostäder Aktiebolag

556483-4751

Räkenskapsåret


2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Osbybostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Osby, 2024-07-24


Johnny Ahlqvist

2024072614385

Årsredovisning
för
Osbybostäder Aktiebolag

556483-4751

Räkenskapsåret

2023

Handwritten signature

Styrelsen och verkställande direktören för Osbybostäder Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes 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 737 lägenheter inklusive 63 (68) servicelägenheter som förhyrs av Osby kommun. Osbybostäders bestånd motsvarar cirka 36 procent av hyresmarknaden i Osby kommun.

Bostadslägenhetsytan per 2023-12-31 var ca 47 000 m². Lokalytan uppgick till ca 11 000 m² varav Osby kommun förhyr ca 8 200 kvm och resten avser kommersiella ytor.

Företaget har sitt säte i Osby.

VD har ordet

Osbybostäder AB – känn dig hemma!

Återigen har det varit ett händelserikt år. Krig i Europa och Gaza, stigande inflation och miljökonsekvenser med anledning av den globala uppvärmningen. Förutsättningar som påverkat både bolaget, våra kunder och samarbetspartners på olika vis. Bolagets anställda har jobbat och levererat service under rådande förutsättningar. Utgångsläget är fortsatt ENGAGEMANG, ANSVAR och OMTANKE!

Under året har arbetet fortgått för att återuppbygga Fenixhuset (Mätaren 6) som brann ner i början på november 2021. Projektet har drabbats av förseningar och inflyttningen är framflyttad till kvartal två 2024. Under 2023 har Osbybostäder påbörjat ombyggnationen av de tidigare LSS-lägenheterna i fastigheten Tandläkaren 6. Dessa kommer att färdigställas löpande och hyrs ut så snart de är färdiga. Uthyrningen har börjat och kommer att fortsätta in i 2024. Lägenheterna är eftertraktade med avseende på lämplig storlek och central placering i ett tillgängligt bostadshus. Konjunktur och stigande kostnader har lett till att all nyproduktion har pausats och skjuts på framtiden. Projekt som Smittsbacke, Handlaren och Cityshop är möjliga att starta när konjunkturen tillåter och kan tillföra ca 60-75 lägenheter i centrala lägen inom den kommande 5-årsperioden.

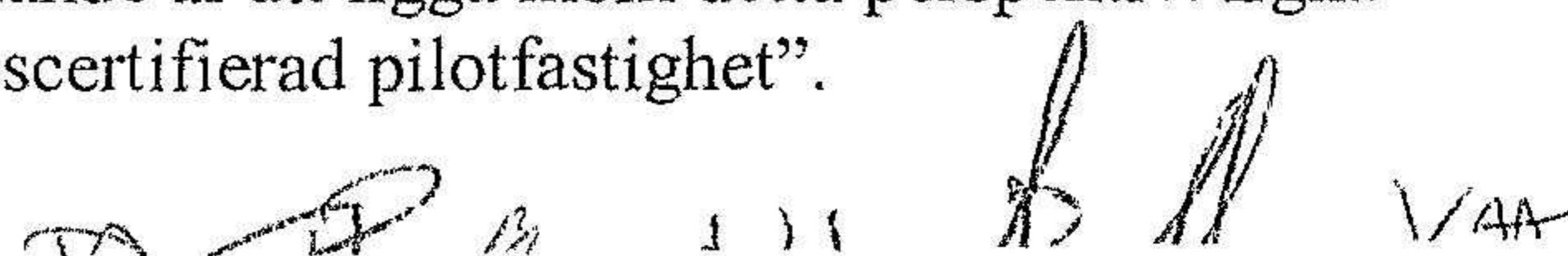
Utöver de pågående nybyggnationsprojekten har Osbybostäder också varit aktiva med att försöka hitta fastigheter att förvärva. I de fall där bolaget valt att delta har prisbilden inte gått att matcha. Självklart fortsätter underhåll och löpande förvaltning i befintligt bestånd.

Likt tidigare är målet att Osbybostäder AB ska vara Osbys bästa hyresvärd och det självklara valet när man tänker hyra lägenhet i Osby.

”Bättre boende för alla” utmanar bolaget varje dag, vi håller löpande dialog med våra kunder och samarbetspartners och mäter kundnöjdheten mot satta mål.

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

Vi arbetar inte bara med fastigheter utan också med våra kunders hem och arbetsplats. Trygghetsfrågorna har blivit mer aktuella och därför kommer fokus för kommande år att ligga inom detta perspektiv. Egna studier och utvärderingar kommer att leda till en ”trygghetscertifierad pilotfastighet”.



Fastigheten ska sedermera ligga till grund för övriga fastigheters kommande trygghetsarbete. Osbybostäder AB deltar aktivt i kommunens gemensamma EST-samarbete (Effektiv Samordning för ökad Trygghet) genom löpande avstämningsmöten, månatliga arbetsmöten och påkallade trygghetsvandringar i kommunen. Vi vill kunna bidra med kompetens och synpunkter även utanför våra egna bostadsområden.

Stort tack till alla medarbetare, samarbetspartners och styrelse för ett intensivt och givande verksamhetsår 2023.

Anders Olsson
VD

① *Handwritten signature*

Målområden 2023

Ekonomi

Hyrorna höjdes med 3,25 procent från den 1 januari 2023 enligt det avtal som förhandlats fram med Hyresgästföreningen. Utöver den årliga hyreshöjningen ingick även ett temporärt värmetillägg på 110 kr per lägenhet och månad som gällde till och med 2023-12-31.

Efterfrågan på bostäder har minskat radikalt. Omsättningen av lägenheter har ökat under 2023 och flertalet lägenheter tar längre tid att hyra ut.

Under en senaste treårsperiod har antalet vakanta lägenheter, "tom lägenhet utan hyresgäst" ökat från (1) till trettiosex (36) stycken.

Uthyrningsarbetet intensifieras och fokus ligger på att hitta rätt hyresgäst till rätt lägenhet. Vakans- och omflyttningskostnaderna tar allt större utrymme i kostnadsmassan och påverkar driftnettot negativt.

Kostnadsutvecklingen på byggförnödenheter och tjänster inom drift- och förvaltning har fortsatt stiga.

Detta tillsammans med ökade räntekostnader gör att bolaget fokuserar på effektivitet och utförande i egen regi i den mån kompetens och tid finns att tillgå.

Störst påverkan på kostnadsmassan har räntekostnader och energikostnader.

Resultatuppfyllelse

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget under varje given treårsperiod sträva efter en avkastning motsvarande (3) procent på totalt kapital samt verka för en långsiktig soliditet på tjugo (20) procent.

Bolagets resultat för 2023 uppgår till -0,7 mnkr (6) före skatt och bokslutsdispositioner vilket motsvarar en avkastning på totalt kapital om 1,9 procent (2,4) och en soliditet uppgående till 19,2 procent (19,2).

Nöjda Kunder

Känn dig som hemma! Bolaget försetter att arbeta med att bibehålla och förbättra hög service till sina hyresgäster. Osbybostäder AB vill förnimmas som det bästa alternativet för hyresgäster som vill trivas med sitt boende i kommunen.

Sedan hösten 2017 har hyresgästernas nöjdheten mätts löpande under året med ett webbaserat system, "Livesteps".

Andelen helnöjda hyresgäster (5:or) har legat konstant under merparten av året och uppgick vid årsskiftet till 30 procent vilket är lika med benchmark/genomsnittet (30 %) för de företag som använder systemet.

Totalt har cirka 50 000 hyresgästers nöjdhet undersökts med systemet.

Under 2023 har bolaget arbetat vidare med prioriteringsplaner grundat på feedback från Livesteps vilket har låtit bolaget genomföra riktade förbättringar i saker som hyresgästerna sätter en särskilt vikt på.

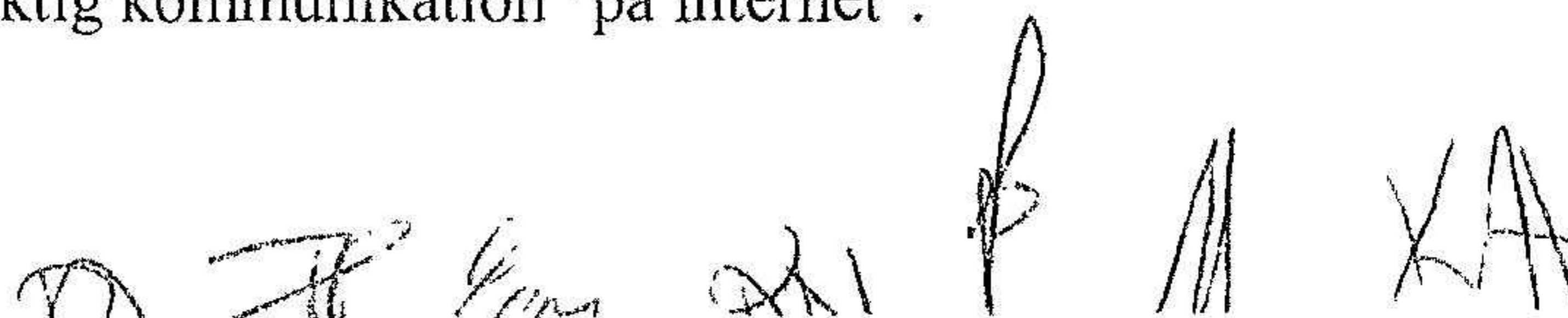
Vid bolagets gemensamma personalträff, inför förarbetet till ny affärsplan 2024 – 2026, antogs utmaningen med att även beakta andelen nöjda hyresgäster (4:or). Hur lyfter vi våra kunder till nästa betygsnivå? Fokus ligger också på att skapa en högre svarsfrekvens hos våra kunder, som vid årets slut ligger på 41%. Under året genomfördes kraftsamlardagar i utvalda områden med gott resultat.

Bolagets robotgräsklippare fungerar bra och utvecklingen av hantering markanläggningar fortsätter. Nya dimensioner har adderats ur ett ekologiskt perspektiv. Hur stora ytor av våra gräsmattor kan omvandlas till ängsgräsytor? Vi vill gynna den biologiska mångfalden på flera sätt och förutsättningarna ska inventeras under kommande år.

Kundfoldern Osbybo har utkommit med två upplagor under året. Temat "trygghet i olika former" fanns med samt övergripande information om bolagets verksamhet. Informativa fakta varvades med tips och trix för enklare boende tillsammans med pyssel och smakfulla recept.

Osbybostäder AB:s hemsida uppdaterades och moderniserades i december 2019. Därefter har hemsidan fortlöpande fyllts på med mer information. En kampanjsida har skapats särskilt för kommande nyproduktioner där intresserade också kunnat anmäla intresse för de aktuella produktionerna.

Marknadsföring har också gjorts genom Facebook och Instagram där några av bolagets engagerade medarbetare har publicerat intressant och viktig kommunikation "på internet".



Satsningen på att fräscha upp tvättstugor med ytskikt och vid behov maskiner påbörjades under 2019 har fortsatt under året med gott resultat. Det ska vara rent och snyggt i och omkring Osbybostäders AB:s fastigheter.

Skötseln av våra miljöhus är viktig. Under 2023 har fokus legat på att sköta miljöhusen i egen regi. Arbetet kommer också fortsätta med att fräscha upp befintliga miljöhus genom att måla om och förbättra belysning. Rent och fräscht kombinerat med tydlig information bidrar till bättre ordning.

En mindre miljödag genomfördes i juni i samband med bostadsmötet på Skolgatan/Torvgatan. Företrädare från kommunen, Hyresgästföreningen och Ögrab var på plats. Frågor om boendet varvades med socialinformation samt kul pyssel för att lära sig sortera sina sopor på rätt sätt, stort tack till de medverkande! Alla deltagare bjöds på grillad korv med tillbehör.

Osbybostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och ska möjliggöra för hyresgästerna att ha inflytande över sitt boende. Främst sker detta genom den samverkan som sker 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. Även hyresgästföreningen deltog. Intresset var större än vid tidigare genomförda bostadsmöten. Koncept kommer fortsätta att tillämpas även under 2024.

Medarbetare

Osbybostäder AB är arbetsmiljödiplomerade sedan 2018.

En ny VD påbörjade sitt uppdrag efter påsken. Vid årsskiftet 2023/2024 har bolaget ca 17 anställda. Under 2023 har säsonganställningar jobbat mycket med utemiljö. En reparatör med specialinriktning målare, snickare och golvläggare har anställts under 2023. Bolagets städverksamhet har avvecklats efter att vår medarbetare valt att avsluta sin anställning. En halvtidstjänst med inriktning på underhållsinventering har tillkommit för att implementera vårt nya underhållssystem Plannima.

Osbybostäder AB har fortsatt att ta emot tekniksprågspraktikanter. Under hösten 2023 har en praktikant varit anställd. Tekniksprånget är ett statligt initiativ syftande till att öka intresset för ingenjörsyrket. Vi medverkar för att ta samhällsansvar och för att uppmuntra ungdomar att söka ingenjörsutbildningar. Samtidigt kan vi visa upp vilken rolig och spännande arbetsplats ett bostadsbolag är. Satsningen har varit väldigt lyckad och Osbybostäder AB kommer fortsätta att ta emot tekniksprågspraktikanter. Som arbetsgivare ska vi försöka underlätta för den enskilde medarbetaren att få goda förutsättningar till en bra balans mellan arbete och privatliv.

Likt tidigare år har ett planeringsmöte med hela företaget genomförts under november månad med inriktning på bolagets målområden och vad vi ska uppnå kommande år.

Nyproduktion

Det långsiktiga målet är att Osbybostäder AB ska 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 betydligt lägre. Detta innebär att varje projekt måste analyseras noggrant innan beslut kan fattas. Osbybostäder AB har som målsättning att erbjuda bättre boende för alla, detta innebär att vi måste bygga områden med olika karaktär och inriktning. I nuläget finns ett projekt i gång, återuppbyggnaden av Mätaren 6/Fenix-huset i Osby.

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 och ta hand om sina fastigheter så att de är välskötta och bibehåller alternativt ökar sitt ekonomiska värde. I slutet på året granskades bolaget särskilt inom detta specifika område, en riktad bedömning av bolagets styrning och kontroll av fastighets- och bostadsunderhållet utfördes. Vi inväntar rapporten.



Osbybostäder AB:s fastigheter ska vara välskötta. Under 2023 har underhållet kostat ca 5,2 Mkr och underhållsprojekten ca 10,2 Mkr. De flesta underhållsåtgärderna har varit av mindre art men följande större underhållsåtgärder har genomförts eller påbörjats:

22 lägenhetsrenoveringar inom hela beståndet.

LED-belysning på fastigheten Bergfast i Lönsboda har färdigställts

Installation av bergvärme i fastigheten Lönsboda 47:29.

Relining i fastigheten Furulund i Lönsboda.

Fönsterbyte på Hemgården i Killeberg och takbyte på Trapphuset i Lönsboda.

Asfaltering av parkering Kvadraten i Osby har färdigställts och två nya markanläggningsprojekt på Mallen i Osby och Blocket i Lönsboda har blivit klara 2023.

Installation av nya låssystem i Pensionären och Filaren 3 i Osby genomfördes.

Arbetet har fortgått med att renovera lägenheter i samband med omflyttningar. Under året har 22 lägenheter haft större renoveringsinsatser. Kostnaderna för dessa renoveringar har ökat kraftigt under året.

Arbetet med installation av nya elektroniska lås som startade 2021 fortgår. Tanken är att på sikt byta alla låssystem till Iloq. Arbetet med att uppgradera tvättstugor fortsätter genom att nya fastighetsmaskiner installeras och där det är möjligt installeras torkskåp med värmepumpsteknik då dem avger mindre fukt och sparar energi.

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.

Planerat underhåll

Under hösten 2023 har ett nytt webbaserat system för underhållsplanering införskaffats. Systemet ska underlätta att planering och kostnadsberäkning av underhållsbehov synliggörs och blir mer personoberoende. Inför varje år bör så långt som möjligt de tänkta åtgärderna förplaneras för att bedöma tid/pris.

Även i samband med åtgärdandet av felanmälningar och vid omflyttningar kan kontroller göras för att skapa en bild av den individuella fastighetens underhållsstatus.

Inriktningen ska vara att utarbeta en övergripande ekonomisk underhållsplan för den kommande 25-årsperioden med möjlighet till mer detaljerad planeringsnivå på 5- och 10 års bas.

Bolaget kommer att arbeta aktivt för att identifiera lägenheter som har underhållsbehov genom att genomföra förbesiktningar vid uppsägningar av hyreskontrakt. Med detta arbetssätt kan vi underhålla lägenhetsbeståndet utan att nuvarande hyresgäster berörs av störningar. Det blir tydligt för våra presumtiva hyresgäster vilken hyra och status på lägenheten de får redan vid annonsering och kontraktsteckning. I möjligaste mån ska eventuella upprustningar genomföras när ny hyresgäst har flyttats in för att slippa att lägenheten tomställs.

Allt underhåll, inre och yttre, utgår från de ekonomiska resurser som finns tillgängliga under kommande år.

Hållbarhet

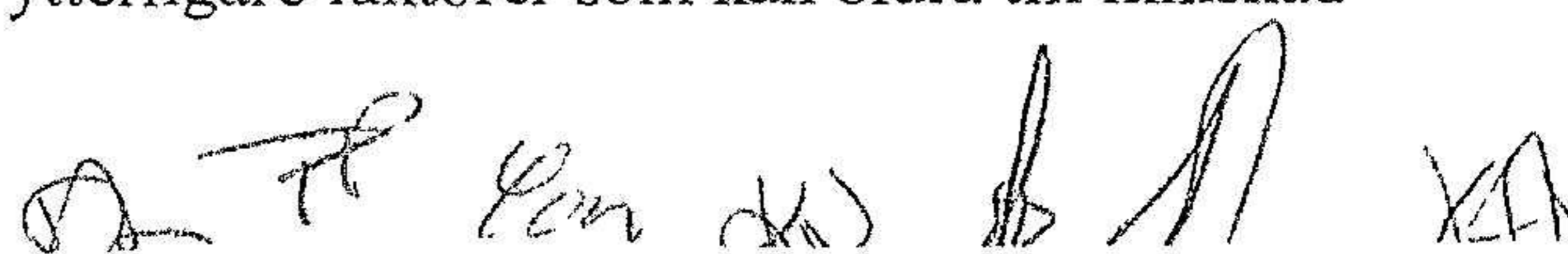
Osbybostäder AB är miljödiplomerat sedan 2017 och arbetet med att minska bolagets miljöavtryck har stort fokus. Osbybostäder AB är medlemmar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som lanserades hösten 2018. Målet är att fortsätta anpassa verksamheten mot en ökad hållbarhet.

Bolaget har inga fossildrivna bilar kvar. Traktorerna tankas med HVO.

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

LED-belysning har bytts ut kontinuerligt under året samtidigt som vi utfört en uppföljning på arbetet.

Mål för 2030, enligt Klimatinitiativet, med 30% mindre köpt energi i förhållande till år 2007 är redan uppfyllt. Vi jobbar nu med att förfinas detta och hitta ytterligare faktorer som kan bidra till minskad energiförbrukning.



Målbilderna för 2023 var: mindre köpt energi, smart styrning värme, minskad vattenförbrukning, övergång till energisnål belysning med närvarostyrning och fler robotgräsklippare.

Elförbrukningen är stabil och genomförda sparåtgärder gör nytta men blir mer utmanande framöver, de "största förbrukarna" är redan hanterade. Beståndet gör av med ca 2,4 miljoner kWh per år (2022 respektive 2023). Bolaget är också i början på en övergång till ökad elbilsladdning som ökar förbrukningen men ger ett bättre koldioxidavtryck över lag. Kostnaden för köpt el-energi har ökat till ca 6,8 miljoner kronor inklusive moms (exklusive fasta- och överföringsavgifter) nästan en fyrdubbling av köpt el-kostnad från föregående år. Samtidigt sker en kostnadsökning på ca 9% kopplat till höjda taxor från nätägare.

Under året har vi fortsatt arbetet med avfallshanteringen. Tömningsintervaller och kärldorlekar för avfall har setts över i samtliga fastigheter för att anpassa efter behov och om möjligt spara kostnader.

Information till våra kunder har samtidigt uppdaterats.

Trygghet

Nytt mål för 2024 är taget 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 2023 har Osbybostäder AB deltagit i det brottsförebyggande arbetet i kommunen och detta arbete fortsätter 2024.

Framgångsfaktorer:

Systematiskt Brandskydd

Trevliga och välskötta utemiljöer

Väl fungerande Tvättstugor

Alltid Rent och snyggt

Bra Tillgänglighet

Alltid Välskötta P-platser

Fortsatt Boinflytande i BIK

Aktuell Hemsida och sociala medier

Pågående nyproduktionsprojektet Mätaren 6/Fenix har identifierats av bolaget och styrelsen som en lämplig referensfastighet gällande upplevd fysisk trygghet. Referensfastigheten kan framöver användas som gott exempel och utgångsläge för fortsatt trygghetsarbete i resterande bestånd.

Även nya "Riktlinjer för Sponsring, Marknadsföring och Samarbete" ger förutsättningar för ökat engagemang via föreningar som bolaget kollaborerar med. Riktlinjerna ger nya, bättre och mer utmanande sätt att främja tryggheten i våra bostadsområden. Fokus kommer att ligga 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 "mer" tillbaka till oss.

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

Allmän information

Marknad/uthyrningssituation

Uthyrningläget under 2023 har försämrats till följd av det allmänna ekonomiska läget. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3,90% (1,11) vilket är en försämring med 2,79 procentenheter jämfört med 2022. I genomsnitt har det varje månad funnits ca 29 lediga lägenheter att hyra (sju, 2022). Omflyttning inom beståndet under 2023 uppgår till 21% i jämförelse med tidigare år 22%.

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)
2024	4,99*	1 175
2023	3,25	1 118
2022	1,98	1 083
2021	0,75	1 062
2020	1,5	1 045
2019	0,9	1 027

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den senaste tidens ökning av vakanser, drift- och räntekostnader kommer att påverka bolagets möjligheter att utveckla verksamheten, renoveringstakten, underhållsstatus och nybyggnadsproduktionen.

Osbybostäder AB har redovisat resultat i linje med ägarens krav de senaste åren och prioriterar detta även i tuffa ekonomiska tider.

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 och 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 och fastighetsförsäkringsbolaget är löpande informerat om läget. Arbetet med felavhjälpande pågår in i 2024.

Bolaget har de senaste åren gjort en stor satsning på byggnation och under de senaste fem åren har 64 lägenheter tillförts bostadsmarknaden i Osby. De närmaste åren kommer att präglas av ett lägre antal. För 2024 gäller 10 nyproducerade lägenheter och ett mindre antal tillkommande renoverade lägenheter (fd LSS-lägenheter).

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



Dessa och kommande nyproduktioner finansieras i huvudsak med lån vilket ökar belåningen och därmed ränterisken i bolagets verksamhet. Då nyproducerade lägenheter generellt sett brukar vara svårare att hyra ut på grund av den högre hyran finns också risk för vakanser vilket medför minskade intäkter. Även risken för nedskrivningar måste beaktas. I de flesta av Osbybostäders senaste projekt har det bokförda värdet fått skrivas ner i efterkommande bokslut då styrelsen efter samråd med bolagets revisorer bedömt att marknadsvärdet har varit lägre än produktionskostnaden. Sammantaget innebär detta att risknivån skruvas upp i verksamheten.

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 styrts upp med tydliga gränsdragningar. Allt för att ge bättre förutsättningar för vidare förvaltning av fastigheten och Osby Kommuns förutsättningar för leverans av god vårdverksamhet. Osbybostäder AB är ett litet bolag vilket gör bolaget sårbart för förändringar. Alla medarbetare behövs för att verksamheten ska fungera på ett bra sätt. Under sista delen av 2023 har ett par medarbetare drabbats av längre sjukskrivningar. Verksamheten sätts på prov och tillfälliga lösningar måste tas in för att kunna leva upp till normal driftstandard.

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:

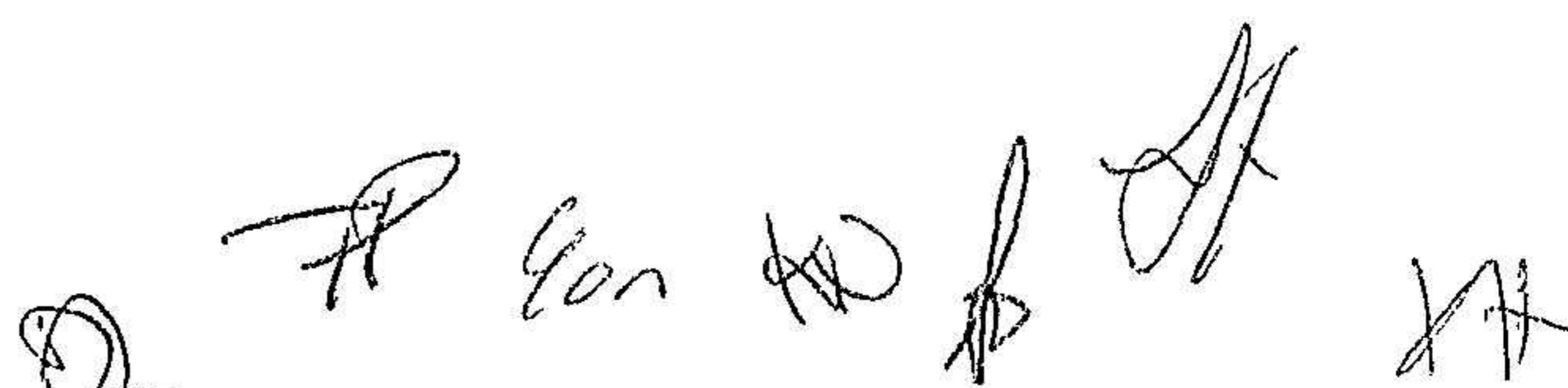
- Bolagets betalningsförmåga på kort och lång sikt säkerställs.
- Risker hålls på en mycket låg nivå och med säkerhet och effektivitet utan spekulativa inslag.
- Kapitalanskaffning och kapitalanvändning i bolaget blir effektiv.

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 335 Mkr. Alla lån har marknadsmässig ränta och har upptagits hos kreditinstituten Spintab, SBAB och Kommuninvest med kommunal borgen eller pantbrev som säkert.

Riskbedömning

Den genomsnittliga skuldräntan för 2023 exklusive kommunal borgen uppgick till 2,50 procent (1,19). En ränteförändring om en procent på den andelen av lånen med rörlig ränta (30 procent av nuvarande lånestock) ger en genomsnittlig årlig ränteeffekt om +/- 1 053 tkr.



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 2023 bestått av fem ledamöter och fem ersättare. Styrelsen hade åtta sammanträden under 2023.

Thomas Poppe (M)	Ordförande	Lennart Hansson (S)	Ersättare
Johnny Ahlqvist (S)	Vice ordförande	Bengt Larsson (M)	Ersättare
Kenneth 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 Malmqvist (S) förtroendemannarevisor

Per-Ola Stensson (C) förtroendemannarevisor

Organisationsanslutning

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

Bolagets ändamål

Styrelsen intygar att verksamhet 2023 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 2023 hållit en ordinarie bolagsstämma.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	63 965	59 651	56 112	54 420	53 507
Balansomslutning	446 199	453 620	422 901	320 653	323 712
Avkastning på eget kap. (%)	-0,8	6,9	30,6	7,3	8,8
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	2,4	6,7	2,3	2,6
Soliditet (%)	19,2	19,2	19,8	19,3	19,1
Kassalikviditet (%)	147,5	181,6	304,9	213,9	253,2

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.

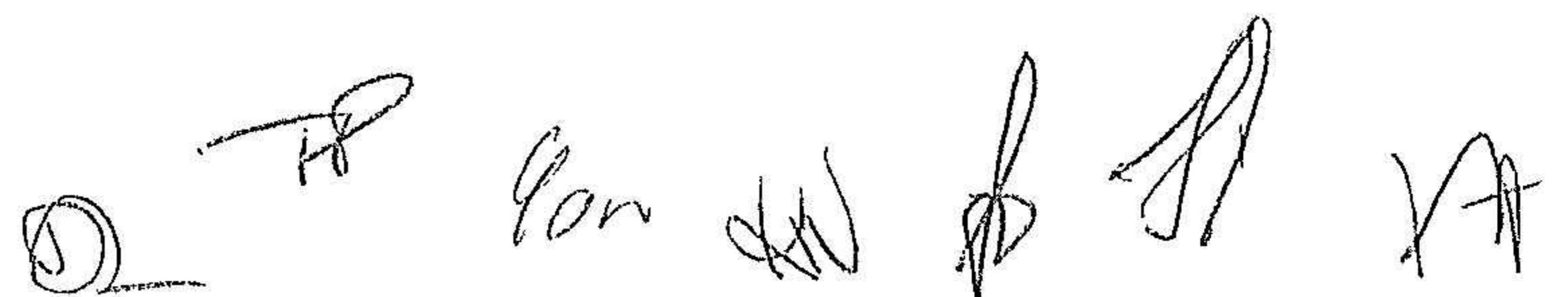
Avkastning på totalt/eget kapital försämrades år 2020 pga. nedskrivning om 2,5 mnkr (Soldalen/Gjutaren 20 i Osby) och med 3,7 mkr (Korgmakaren 10 i Osby) i bokslutet 2018.

Avkastning på eget kapital exklusive nedskrivningar uppgick till 10,9 % i bokslutet 2020 och till 16,1 % i bokslutet 2018.

Avkastning på totalt kapital exklusive nedskrivningar uppgick till 3,1 % i bokslutet 2020 och till 3,9 % i bokslutet 2018.

Soliditet exklusive nedskrivningar uppgick till 19,9 % i bokslut 2020 och 18,7 % i bokslutet 2018.

Den genomsnittliga skuldräntan 2023 var 2,5 (1,19) procent exklusive erlagd kommunal borgensavgift (0,5 procent), vilket innebär en ökning mot föregående år med 1,31 procentenheter.



Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000	5 146	29 820	3 699	64 665
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 699	-3 699	0
Utdelning*			-640		-640
Årets resultat				940	940
Belopp vid årets utgång	26 000	5 146	32 879	940	64 965

*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	32 879 320
årets vinst	940 084
	33 819 404

disponeras så att	
utdelas enligt Allvillagen §3	904 800
i ny räkning överföres	32 914 604
	33 819 404

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		63 965	59 651
Övriga rörelseintäkter		2 440	359
		66 405	60 010
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-35 253	-30 660
Personalkostnader	2	-10 461	-9 704
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-12 445	-10 015
Övriga rörelsekostnader	5	0	-21
		-58 159	-50 400
Rörelseresultat		8 246	9 610
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	1 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 316	-4 685
	3	-8 935	-3 612
Resultat efter finansiella poster		-689	5 998
Bokslutsdispositioner	4	2 050	-23
Resultat före skatt		1 361	5 975
Skatt på årets resultat		-421	-2 276
Årets resultat		940	3 699



Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	5	385 445	357 738
Inventarier och maskiner	6	832	1 051
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	24 170	45 178
		410 447	403 967

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40	40
Andra långfristiga fordringar	9	211	194
		251	234
Summa anläggningstillgångar		410 698	404 201

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Varulager		352	437
		352	437

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		773	535
Fordringar hos koncernföretag		1 511	0
Aktuella skattefordringar		1 489	1 130
Övriga fordringar		653	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 260	23 777
		27 686	25 946

Kassa och bank

	10	7 463	23 040
Summa omsättningstillgångar		35 501	49 423

SUMMA TILLGÅNGAR

446 199 **453 624**



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

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

32 879

29 820

Årets resultat

940

3 699

33 819

33 519

Summa eget kapital

64 965

64 665

Obeskattade reserver

11

26 182

28 232

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

4 085

3 664

Summa avsättningar

4 085

3 664

Långfristiga skulder

13, 14

Skulder till kreditinstitut

327 047

330 086

Summa långfristiga skulder

327 047

330 086

Kortfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

7 607

7 138

Leverantörsskulder

6 570

12 015

Skulder hos koncernföretag

2 695

1 526

Övriga skulder

358

294

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 690

6 004

Summa kortfristiga skulder

23 920

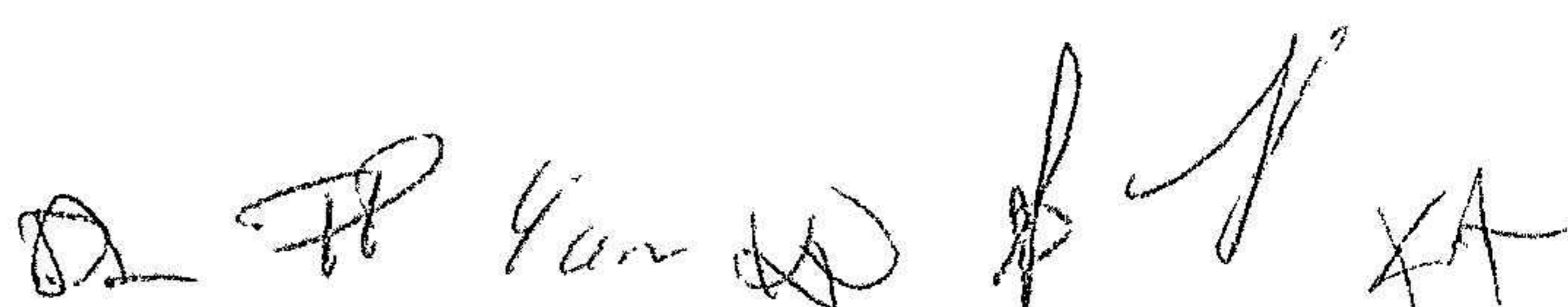
26 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

446 199

453 624

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr		-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-689	5 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	12 445	9 855
Betald inkomstskatt		-359	288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 397	16 141
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		85	47
Förändring av kundfordringar		-332	-116
Förändring av kortfristiga fordringar		-782	1 267
Förändring av leverantörsskulder		-4 696	6 596
Förändring av kortfristiga skulder		905	-298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 577	23 637
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-21 340	-60 866
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	0	127
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-17	99
Erhållna investeringsstöd		2 414	7 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 943	-53 633
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000	28 961
Amortering av lån		-7 571	-9 790
Utbetald utdelning		-640	-319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 211	18 852
Årets kassaflöde		-15 577	-11 144
Likvida medel vid årets början		23 040	34 184
Likvida medel vid årets slut	16	7 463	23 040



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	20 år
Byggnadsinventarier	10-25 år



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, utranteras 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 innehållas 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

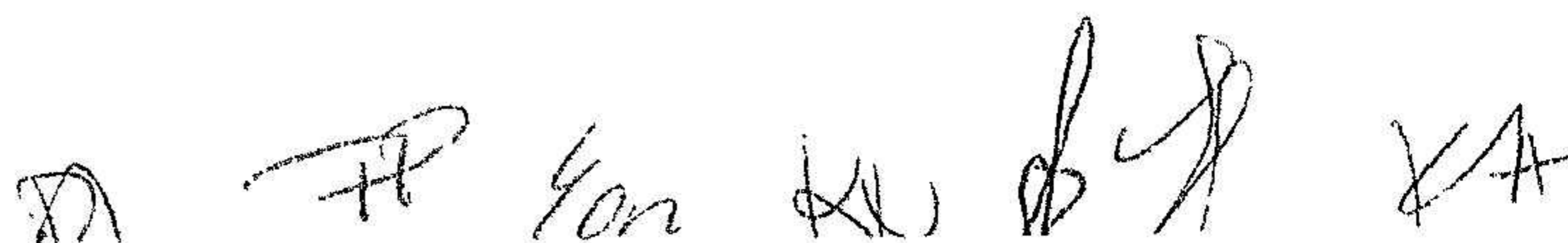
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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.



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 nettoredovisas 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.



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.

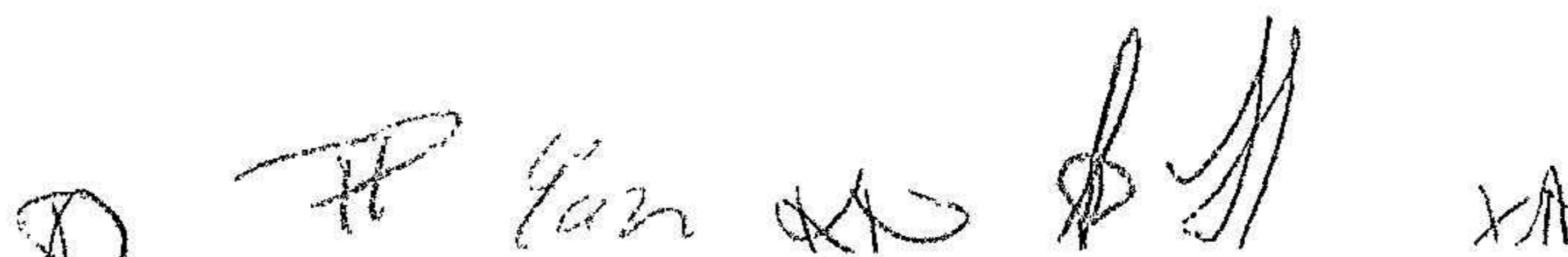
Uppskattningar och bedömningar

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

	2023	2022
Medelantalet anställda	17	16



Not 3 Räntor och utdelningar

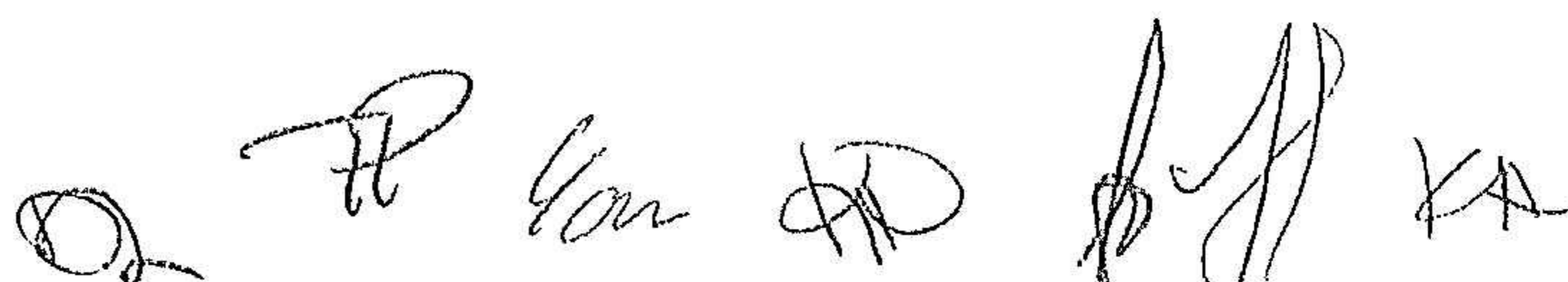
	2023	2022
Erhållen ränta	381	276
Kommunal borgensavgift	-1 617	-1 516
Erlagd ränta	-7 699	-3 168
Försäljning fonder	0	797
	-8 935	-3 611

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfond	2 000	0
Avskrivning utöver plan	50	-23
	2 050	-23

Not 5 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	498 028	424 234
Inköp	0	289
Omklassificeringar	42 174	78 601
Investeringsstöd	-2 414	-5 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 788	498 028
Ingående avskrivningar	-128 027	-118 415
Årets avskrivningar	-12 052	-9 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 079	-128 027
Ingående nedskrivningar	-12 264	-9 764
Omklassificeringar	0	-2 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 264	-12 264
Utgående redovisat värde	385 445	357 737



Not 6 Inventarier och maskiner

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 589	5 385
Inköp	174	310
Försäljningar/utrangeringar	0	-106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 763	5 589
Ingående avskrivningar	-4 538	-4 188
Försäljningar/utrangeringar	0	53
Årets avskrivningar	-393	-403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 931	-4 538
Utgående redovisat värde	832	1 051

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 178	65 423
Inköp	21 166	59 520
Omklassificeringar	-42 174	-79 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 170	45 178
Ingående nedskrivningar	0	-2 500
Omklassificeringar	0	2 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	24 170	45 178

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194	208
Tillkommande fordringar	82	85
Avgående fordringar	-65	-99
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211	194
Utgående redovisat värde	211	194



Not 10 Kommunkoncernkonto

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit på kommunkoncernkonto uppgår till	4 000	4 000
	4 000	4 000

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	3 500	5 500
Överavskrivningar	182	232
Ersättningsfond	22 500	22 500
	26 182	28 232

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	3 664	1 764
Temporära skillnader hänförliga till byggnader	421	1 900
Utgående värde	4 085	3 664
Utgående redovisat värde	4 085	3 664

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

Not 13 Långfristiga skulder

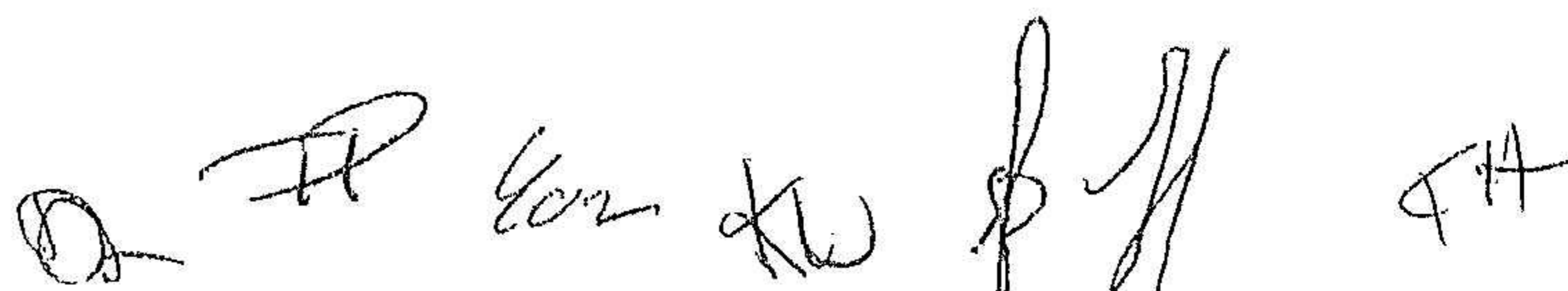
Samtliga banklån förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen.

Not 14 Skulder som avser flera poster

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	327 047	330 086
	327 047	330 086
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 607	7 138
	7 607	7 138

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	12 445	10 015
Resultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	0	-75
Övriga poster	0	-85
	12 445	9 855



Not 16 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	4
Banktillgodohavanden	7 461	23 036
	7 463	23 040


Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 307	50 307
	47 307	50 307

Handwritten signature and text at the bottom of the page.

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

Osby, 2024-03-01



Thomas Poppe
Ordförande


Johnny Ahlqvist


Kenneth Nordqvist



Karin Augustsson

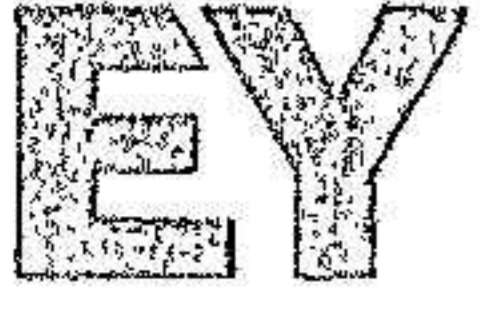

Catharina Ohlsson


Anders Olsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/3 - 2024

Ernst & Young Aktiebolag


Daniel Lantz
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

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 2023.

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 2023 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.

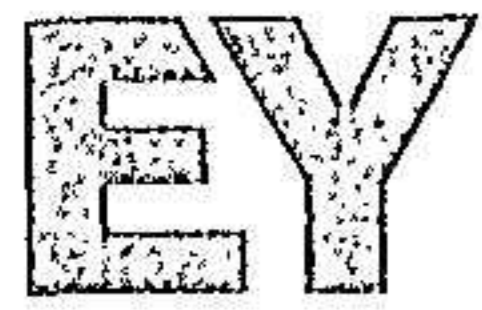
Revisorns ansvar

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.



Building a better
working world

2024072614398

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 2023 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 revisionen 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.

Osby den 27 mars 2024

Ernst & Young AB



Daniel Lantz
Auktoriserad revisor