

# Årsredovisning

för

## Osbybostäder Aktiebolag

556483-4751

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Osbybostäder Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Osby, 2023-05-26



Izabela Ahlin

2023053024793

**Årsredovisning**  
för  
**Osbybostäder Aktiebolag**

556483-4751

Räkenskapsåret

2022

*R. [Signature] 18. 2A*

Styrelsen och verkställande direktören för Osbybostäder Aktiebolag upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 kommun helägt bolag med uppdrag att vara kommunens verktyg för bostadsförsörjningen i kommunen. Osbybostäder AB äger totalt 737 lägenheter inklusive 68 servicelägenheter som förhyrs av Osby kommun. Osbybostäders bestånd motsvarar cirka 36 procent av hyresmarknaden i Osby kommun.

Bostadslägenhetsyta per 2022-12-31 var ca 47 000 m<sup>2</sup>. Lokalyta uppgick till ca 11 000 m<sup>2</sup> varav Osby kommun förhyr ca 9 000 kvm och resten avser kommersiella ytor.

Företaget har sitt säte i Osby.

### VD-ord

Osbybostäder AB - en aktiv samhällsbyggare.

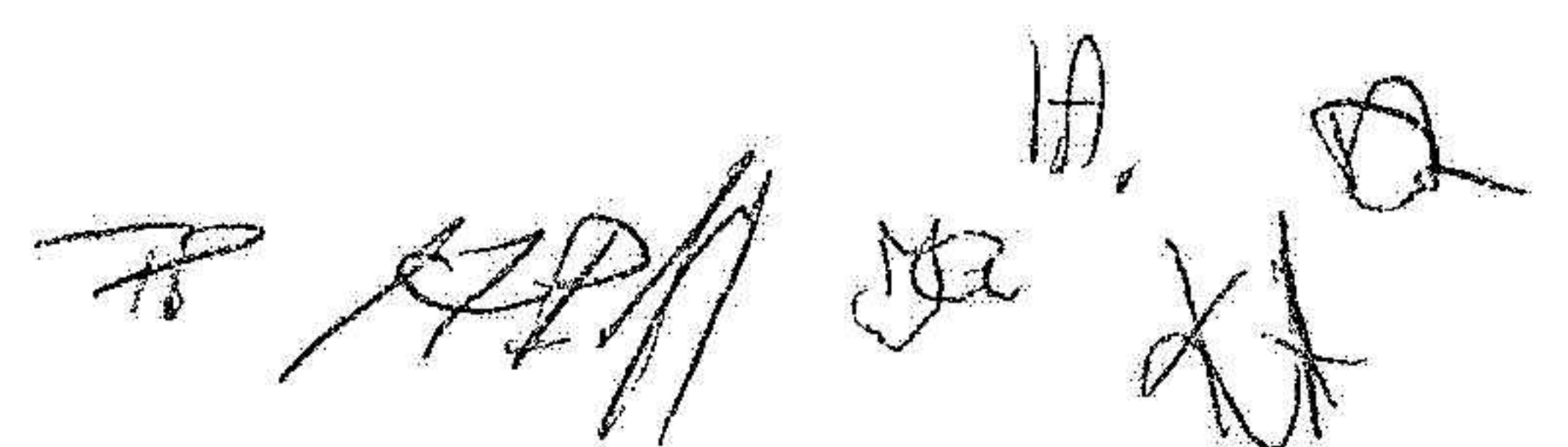
Återigen har det varit ett händelserikt år med krig i Europa och kvardröjande effekter av Covid-19. Trots detta har bolagets anställda jobbat på och levererat service med stort engagemang.

Under 2022 har två efterlängttade nyproduktioner färdigställts. Solgårdens trygghetsboende med 28 lägenheter var inflyttningsklara i maj månad och inflyttning i 10 marklägenheterna på Smedjan skedde i november. Bägge projekten har kantats av förseningar sedan de ursprungligen initierades så det är riktigt skönt att de nu är färdigställda och fullt uthyrda.

Under året har arbetet också fortgått för att återuppbygga Fenixhuset (Mätaren 6) som brann ner i början på november 2021. Bygglov erhöles i mars 2022 och försäkringsbolaget var färdig med sin upphandling i september 2022. I februari 2023 kommer markarbeten påbörjas och inflyttning ska vara möjlig vid årsskifte 2023/2024.

Under 2021 och 2022 har Osbybostäder därmed byggt 44 nya lägenheter i Osby kommun. Samtliga är uthyrda. Det är mycket roligt att det finns en så tydlig efterfrågan på bostäder. Om prisutvecklingen på byggmarknaden lugnar ner sig finns möjlighet för Osbybostäder att starta upp fler projekt. Projekten som Smittsbacke, Handlaren eller Cityshop är möjliga att starta 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. Hösten 2022 köptes fastigheterna Lönsboda 47:29 och 47:30 med totalt 6 lägenheter mitt i centrala Lönsboda. Likt tidigare är målet att Osbybostäder AB ska vara Osbys bästa hyresvärd och det självklara valet när man tänker hyreslägenhet i Osby.



## Målområden 2022

### *Ekonomi*

Hyrorna höjdes med 1,98 procent från den 1 januari 2022 enligt det avtal som förhandlats fram med Hyresgästföreningen. Den ekonomiska vakansgraden har under 2022 legat på ca 1,11 % (0,8%). Det har det funnits en bra efterfrågan på lägenheter även om en ökad omflyttning och en ökad svårighet att hyra ut vissa lägenheter har kunnat skönjas under året. Under året har två fastigheter förvärvats, Lönsboda 47:29 och 47:30 i Lönsboda med totalt 6 lägenheter.

### Resultatuppfyllelse

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget under varje given treårsperiod sträva efter en avkastning på totalt kapital motsvarande lägst tre (3) procent samt verka för en långsiktig soliditet på tjugo (20) procent. Bolagets resultat för 2022 uppgår till 6 mnkr (25,6) före skatt och bokslutsdispositioner vilket motsvarar en avkastning på totalt kapital om 2,4 procent (6,7) och en soliditet uppgående till 19,2 procent (19,8).

### *Nöjda kunder*

Osbybostäder AB strävar efter att hålla en hög service till sina hyresgäster och att vara det bästa alternativet för hyresgäster som vill trivas med sitt boende.

Sedan hösten 2017 har nöjdheten mätts med ett webbaserat system Livesteps, där hyresgästernas nöjdhet mäts löpande under året. Andelen helnöjda hyresgäster ökade initialt under året men har sedan fallit tillbaka och uppgick vid årsskiftet till 35 procent vilket är bättre än genomsnittet (31%) för de företag som använder systemet. Totalt undersöks cirka 50 000 hyresgästers nöjdhet med systemet. Under 2022 har en nystart gjorts i arbetet med Livesteps bla genom en workshop med Origo Group som levererar systemet. Under året blev det färre kraftsamlingar jämfört med 2021 främst beroende på personalförändringar.

De senaste årens tester med robotgräsklippare har fungerat bra och fem robotar har tillkommit under 2022 trots att det varit brist på robotar.

Kundfoldern Osbybo har utkommit med två nummer under året.

Arbetet med att förbättra bolagets hemsida har fortsatt med uppdatering och tillförsel av ny information och inlägg. Den nyproduktionssida som presenterades i september 2020 där bolagets pågående nyproduktioner presenteras utförligt och intresse kan anmälas har fungerat bra och fortsätter utvecklas.

Satsningen på att fräscha upp tvättstugor med ytskikt och vid behov maskiner som påbörjades under 2019 har fortsatt under året. Under hösten 2022 har en ny tvättstugelösning beställts av Electrolux med digital bokning samtidigt som IMD införs i den aktuella fastigheten. Fungerar detta bra kommer fler fastigheter omfattas av IMD för vatten. Inriktningen är att börja med fastigheter som har hög vattenförbrukning.

Tömningsintervaller och kärllstorlekar för avfall har setts över i samtliga fastigheter för att anpassa efter behov och spara kostnader. Det har varit särskild fokus på att hålla rent och fräscht samt skapa bra belysning i miljöutrymmena. Trots detta har avfallshanteringen varit besvärlig under större delen av året efter att Osby kommun hastigt utvecklade sin arbetsmarknadsenhet som Osbybostäder hade ett samarbete med. I stället har två tjänster anställts med bidrag under del av året för att hantera miljörummen och även arbeta med utemiljön.

TP AP/ IA, D  
JA

Under året har två möten för ökat boinflytande, s.k. BIK-möte, genomförts med Hyresgästföreningen.

Under perioden maj - september 2022 genomfördes gårdsmöten i Osby och Killeberg där varje fastighet besöktes under ca 30-45 minuter för att träffa de boende och diskutera just deras fastighet och boendemiljö. Samtidigt noterades alla synpunkter som framkom vilka sedan har försökt att åtgärdas. Bostadsmöten i Lönsboda genomfördes hösten 2021. Under kommande 2023 kommer bostadsmöten genomföras i alla bolagets områden.

Den satsning på en ökad service som genomfördes under senhösten 2021 med molnväxellösning och extern hantering av felanmälan dygnet runt, året runt har inte blivit lika lyckad som förväntat. Tanken var att erbjuda en ökad service och samtidigt frigöra arbetstid för bolagets kundservice att lägga på andra arbetsuppgifter. Via kundmätningssystemet Livesteps har dock inkommit önskemål om att få prata med bolagets anställda i samband med felanmälan. Detta är något som kommer hanteras 2023 i kombination med ökade öppettider i bolagets kundtjänst.

Tjänsten utbyte av vitvaror som avropats från ett HBV-avtal som startade upp 2021 med syfte att spara tid för utbyte och lagerhållning av vitvaror har fått göra en nystart under hösten.

#### *Medarbetare*

Osbybostäder AB är arbetsmiljödiplomerade sedan 2018.

Den tidigare VD:n har sagt upp sig under året och avslutade sin tjänst vid årsskifte. En ny VD har rekryterats. En arbetsledare för bolagets fastighetsskötare har anställts i april efter att bolagets fastighetschef sagt upp sig och slutat i februari. Därtill har en fastighetsskötare bytt fokus från ren fastighetsskötsel till en blandad tjänst fastighetsskötsel/utemiljö där utemiljö är den stora delen under växtperioden.

Två personer med lönebidrag/nystartsjobb har anställts för att arbeta med miljöhus/utemiljö från april/maj. Samtidigt fick bolagets lokalvårdare ett ökat ansvar för utemiljön för vissa fastigheter under perioden maj-september. Syftet är att vidmakthålla nivån på utemiljön som upparbetats under de senaste åren. Via kommunens verksamhet Kompetensa har ytterligare två personer tillförts verksamheten sedan mitten på sommaren och året ut till en låg kostnad.

Osbybostäder AB har fortsatt att ta emot tekniksprågspraktikanter. Under hösten 2022 har en praktikant varit anställd. Tekniksprånget är ett statligt initiativ syftande till att öka intresset för ingenjörsyrket. Vi medverkar för att ta samhällsansvar och hjälpa till 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 kommer fortsätta ta emot tekniksprågspraktikanter.

En medarbetarundersökning genomfördes med start kring månadsskiftet september/oktober. Resultatet var en försämring jämfört med tidigare undersökningar. Nu vidtar ett arbete med att utvärdera och ta fram handlingsplaner för att arbeta med de områden som identifierats. I samband med att Trygghetsboendet Solgården färdigställdes i maj 2022 har en lokalvårdtjänst omvandlats till en värdinnetjänst som delfinansieras av Osby kommun. Likt tidigare år har en planeringskonferens genomförts (augusti) med hela företaget under två dagar 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 marknaden efterfrågar och som bolagets ekonomi tillåter med hänsyn till ägarens krav på avkastning och soliditet. Under 2022 har 38 lägenheter byggts.

De 28 trygghetslägenheterna för 70+ på Solgården är klara och inflyttade. Uthyrningen startade den 22 november 2021 och intresset var stort. Endast en ledig lägenhet varit outhyrd i samband med inflyttning i april/maj 2022. Den stora 4:an som initialt var svåruthyrd är uthyrd från och med 1/11 2022. Arbete pågår också för en konstnärlig utsmyckning i samverkan med sliperiet Gylsboda. Vi ser även över andra möjligheter som ska kunna samutnyttjas med de boende på Ekebo på gräsytan under 2023.

Samtliga 10 lägenheter på Smedjan är uthyrda och inflyttade per 9 november 2022. Visningar har skett för allmänheten och hyresgäster med god uppslutning. Intresset har varit stort och fyra av de 10 lägenheterna hyrdes av inflyttare till Osby. Projekteringsarbetet är i princip avslutat rörande Smitts Backe sedan hösten 2021. Sedan tidigare är en ansökan till Svanen inlämnad. Nu avvaktas bara ett beslut om upphandling. I markreserven finns fastigheterna Handlaren 3, Svarvaren 6 och Svarvaren 7 samt Skräddaren 9 i Osby som förvärvades under hösten 2021 och därefter revs. Av dessa fastigheter är det endast Handlaren 3 som har en färdig detaljplan som medger byggnation av flerbostadshus. Bolagets önskemål om planändring för Skräddaren 9 (Cityshop) har godkänts.

Den under hösten 2020 förvärvade fastigheten Skräddaren 10 (Kryllan) på Östra Järnvägsgatan 24 i Osby har genomgått en yttre uppfräschning. Huset har skrapats, målats och dåligt virke har bytts ut. Trafikverket har utfört byte till bullerdämpande fönster pga. närheten till järnvägen. Tanken att renovera och skapa tre lägenheter med start 2022 stoppades då inkommit anbud var alldeles för dyrt. Alternativet nu är att göra en försiktig renovering av den befintliga lägenheten alternativt att riva fastigheten i samband med planändringen av Skräddaren 9 (Cityshop) för att skapa ett sammanhållet kvarter.

En upphandling av en partner för byggnation av fyra till tio marklägenheter i fas II på Färgeriet är genomförd under september 2022 och avtal har tecknats med Osby Byggservice. Tanken är att genomföra ett projekt med metoden Partnering för att se om det kan pressa byggpriset.

### Branden på Mätaren 6 i Osby

Fastigheten Mätaren 6 började brinna lördagen den 6 november 2021. Huset dömdes ut och har därefter rivits. Bygglov har erhållits. Kontrakt har skrivits med Åsbohus och projektering är i gång, återuppbyggnaden startar efter årsskiftet. Planerad inflyttning är årsskifte 2023/2024. Ärendet är en försäkringsfråga och hanteras av Länsförsäkringar i sin helhet.

### Detaljplaner

Önskemål om förändrade detaljplaner har lämnats in rörande

Soldalen - positivt planbesked erhållits

Färgeriet - positivt planbesked erhållits

Brioförråden - avvaktas tills vidare

Cityshop & Biblioteket - positivt planbesked erhållits

### Förvärv av Lönsboda 47:29 och Lönsboda 47:30

Den 20 oktober 2022 tecknades kontrakt om att förvärva två fastigheter i centrala Lönsboda med totalt 6 lägenheter för 2 200 tkr. Tillträde skedde den 27 oktober 2023. Arbete pågår för att byta låssystem till Iloq i bägge fastigheterna. I tornhuset förbereds för att byta ut den gamla kombipannan till en bergvärmepump samt laga läckage invid tornet i tornhuset. I övrigt pågår en allmän översyn av husen.

### *Investeringar och underhåll i befintligt bestånd*

Osbybostäder AB:s fastigheter ska vara välskötta. Under 2022 har totalt ca 14,4 mkr satsats på underhållsprojekt. De flesta underhållsåtgärder har varit av mindre art men följande större underhållsåtgärder har genomförts eller påbörjats:

11 lägenhetsrenoveringar

Tre energibesparingsprojekt på fastigheterna Mallen, Pensionären och Kvadraten i Osby

Installation av fjärrvärme på Kvadraten, Mallen, Polisen 5

Solceller på Bergfast i Lönsboda

Relining på fastigheterna i Lönsboda: Jupiter 2, Strykjärnet, Björkelund och i Osby på Gjutaren 12

Installation av IMD med renovering av tvättstuga på Bokhandlaren 8

Rivning av Skräddaren 9 och 10

Asfaltering av parkering Uranus i Lönsboda

Arbetet med att tvätta och impregnera tak som startade 2020 har fortsatt. Under 2022 har taken impregnerats på Blocket, Göingegatan och Kvarngatan, samtliga i Lönsboda.

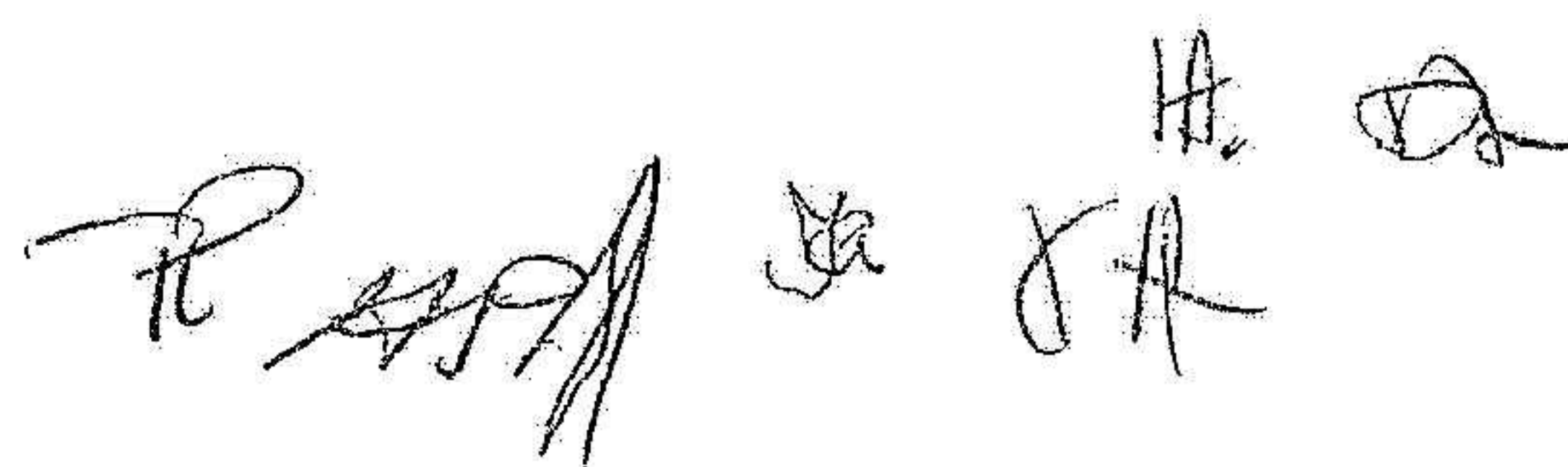
Under 2021 målades fasader efter att virke bytts och några hus fasadtvättades. Under 2022 har fastigheten Blocket på Floragatan 3 i Lönsboda fått sitt utbytta virke målat. Upprustningarna hanteras som tvåårsprojekt. Banverket har bekostat byte av fönster på Östra Järnvägsgatan 5 och på Kryllan med adress Östra Järnvägsgatan 24 i Osby. Fönsterbytena har genomförts under våren 2022.

Arbetet har fortgått med att renovera lägenheter i samband med omflyttningar. Under året kommer 11 lägenheter haft större renoveringsinsatser. Kostnaderna för dessa renoveringar har ökat kraftigt under året.

Arbetet med installation av nya elektroniska lås (Iloq) som startade 2021 fortgår och 13 fastigheter har bytts under 2022. 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.

Ett test sker med IMD + uppgraderad teknik + digitalisering av tvätttider i fastigheten på Norra Infartsgatan 18. Maskiner mm har installerats och bokningssystem kommer driftsättas under december/januari. Offert avvaktas för en liknande lösning rörande tvättstugan på Trastgatan 1 i Osby och Köpmangatan 2 i Killeberg.

Arbete pågår för att byta ut befintlig värmelösning på Göingegatan i Lönsboda med 10 lägenheter från direktverkande el till bergvärme. Inriktningen är att anläggningen ska vara i drift i januari 2023. Hyresgästerna kommer därmed att gå från kallhyra till varmhyra.



Arbetet med relining går vidare och beställning finns på fyra fastigheter. Loshultsvägen 15 (Strykjärnet), Snapphanegatan 4 (Jupiter 2), Byggmästaregatan 5 (Björkelund) i Lönsboda och Fabriksgatan, Gjutaren 12 i Osby. Samtliga är klara 2022. Ombyggnad av Furulund i Lönsboda som skjutits upp från 2020 är nu i gång sedan v.40. Informationsmöte har under året genomförts med hyresgästerna. Vi sökte stöd för energieffektivisering innan årsskiftet 21/22 med positivt utfall och kommer därför att utföra samtliga åtgärder som vi har sökt för inklusive fasad & fönster. Upprustningen omfattar därmed solceller, FTX-ventilation samt effektivisering av värmesystemet.

Ett arbete har påbörjats för att se över säkringsstorlekar i samtliga fastigheter för att anpassa efter behov och spara fasta kostnader, Det som återstår är våra större effektabonnemang som tar längre tid att behandla hos EON samt utföra av elektrikern.

Arbetet fortsätter med att se över och byta ut befintliga postboxar för att uppfylla kraven från Postnord. Totalt har vi bytt i 20 fastigheter sedan 2021 varav 10 fastigheter under 2022.

Vi fortsätter även med att robotisera vår gräsklippning och har satt ut sju robotar på Färgeriet, Solgården, Kärmakaren, Skräddaren, Smedjan, Strykjärnet och Blocket under 2022. Tyvärr är det långa leveranstider på robotar vilket försenar ytterligare utsättning i dagsläget

#### **Hållbarhet**

Osbybostäder AB är miljödiplomerat sedan 2017 och arbetet med att minska bolagets miljöavtryck har stort fokus. Bolaget var fram till 2020 också representerat i Sveriges Allmännyttas miljøråd. Osbybostäder AB är medlemmar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som lanserades hösten 2018.

En Citroen E-Jumpy har levererats under juni 2022 och därmed har bolaget inga fossildrivna bilar kvar. Traktorerna tankas med HVO.

Osby kommun avvecklade AME hastigt under början av 2022. Vi har anställt två personer som var anställda på AME med olika stöd. Dessa personer har arbetat med bolagets utemiljö & miljöhus. Vi har även sysselsatt ytterligare två personer från Kompetensa sedan sommaren och året ut. Arbetet med att styra och optimera energiförbrukningen i fastigheterna med smart styrning fortsätter genom systemen Noda & Egain. Systemen är installerade på Mallen, Pensionären och Polisen med sammanlagt 68 lgh. På Mallen & Polisen har vi även installerat nya fjärrvärmväxlare med uppkopplat styr och övervakning.

Under hösten har en kampanj genomförts där termostater bytts ut i ett flertal fastigheter för att spara energi redan till denna uppvärmningssäsong.

LED-belysning har bytts ut kontinuerligt under året samtidigt som vi utfört en uppföljning på arbetet. Under hösten har en större inventering av Bergfast gjorts och ett byte till LED kommer genomföras under 2023.

Vattenförbrukningen har återgått från en högre förbrukning under pandemin och minskat med ca 9% 2022. Här bidrar vårt arbete med snålspolande munstycken och ombyggnation av värmesystem. Under hösten har en kampanj genomförts där vi satt snålspolande munstycken i ett flertal fastigheter.

Elförbrukningen är stabil och genomförda sparåtgärder gör nytta trots att nya fastigheter tillförts beståndet. Bolaget är också i början på en övergång till ökad elbilsladdning. Samtidigt sker en kostnadsökning på ca 15% kopplat till höjda taxor från nätägare och energileverantörer jämfört med 2021.

Möjligheten till installation av solcellsanläggningar utvärderas, framför allt i nyproduktioner. Just nu har vi en solcellsanläggning för Bergfast som monterats i oktobermånad och som börjat leverera el precis innan årsskiftet. Sedan våren 2022 är anläggningen på Solgården i drift.

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

## Allmän information

### Marknad/uthyrningssituation

Uthyrningsläget under 2022 har varit fortsatt bra. Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 1,11 % (0,8) procent vilket är en försämring med 0,31 procentenheter jämfört med 2021. I genomsnitt har det varje månad funnits ca sju lediga lägenheter att hyra (sju 2021). Samtidigt har omflyttningen ökat med 2 procentenhet från 20 procent 2021 till 22 procent 2022.

### Hyrer

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 <sup>2</sup> )
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 2023 = 3,25 % och 110 kr/månad under 2023

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De senaste åren har bolagets verksamhet utvecklats bra med en låg vakansgrad och en stabil efterfrågan på hyreslägenheter. Förutsättningarna har därmed sett goda ut för att fortsätta utveckla verksamheten, renovera och bygga nytt.

Osbybostäder AB har redovisat resultat i linje med ägarens krav de senaste åren vilket gör att bolaget står starkare inför framtiden.

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 finns möjlighet att bygga ytterligare 60-75 lägenheter om de ekonomiska förutsättningarna föreligger.

Dessa och kommande nyproduktioner finansierats i huvudsak med lån vilket ökar belåningen och därmed ränterisken i bolagets verksamhet. Då nyproducerade lägenheter generellt sett brukar vara svårare att hyra ut pga. 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.

Osby kommun har ändrat inriktning vad avser den tidigare planeringen för det särskilda boendet Soldalen i Lönsboda som Osby Kommun blockförhyr av Osbybostäder. Den tidigare tanken att bygga till Soldalen har skrinlagts till förmån för att i stället bygga ett nytt särskilt boende i Lönsboda med 45 platser. När detta boende står klart avser kommunen att lämna tillbaka Soldalens vårdboende till bolaget. Osbybostäder AB som tidigare har köpt fastigheten av Osby kommun och har genomfört investeringar i densamma, ser i dagsläget inget lönsamt alternativ för användning av byggnaderna. Fastigheten har ett bokfört värde om 11,5 mnkr per 2022-12-31. Bolaget ser två vägar framåt, antingen fortsätter Osby kommun hyra eller så bör fastigheten säljas.

Osbybostäder AB är ett litet bolag vilket gör bolaget sårbart för förändringar. Alla medarbetare behövs för att verksamheten ska fungera på ett bra sätt.

#### **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 bör vara 70/30 med olika räntebindningstider. 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 337 mkr. Alla lån har marknadsmässig ränta och har upptagits hos kreditinstituten Spintab, SBAB eller Kommuninvest med kommunal borgen eller pantbrev som säkert.

#### **Riskbedömning**

Den genomsnittliga skuldräntan för 2022 exklusive kommunal borgen uppgick till 1,19 (0,56) procent. En ränteförändring om en procent på den andelen av lånen med rörlig ränta (30 procent av nuvarande lånestock) ger en genomsnittlig årlig ränteeffekt om +/- 1 045 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 2022 bestått av fem ledamöter och fem ersättare. Styrelsen hade åtta sammanträden under 2022.

Thomas Poppe (M)	Ordförande	Anna-Karin Niazi (V)	Ersättare
Johnny Ahlqvist (S)	Vice ordförande	Bengt Larsson (M)	Ersättare
Hans Persson (SD)	Ledamot	Bengt Åke Holmgren (S)	Ersättare
Ingvar Andrén (C)	Ledamot	Kennet Nordqvist (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 (lekmannarevisor) 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 2022 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 2022 hållit en ordinarie bolagsstämma och en extra bolagsstämma.



2023053024803

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	59 651	56 112	54 420	53 507	58 910
Balansomslutning	453 620	422 901	320 653	323 712	325 829
Avkastning på eget kap. (%)	6,9	30,6	7,3	8,8	10,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,4	6,7	2,3	2,6	2,8
Soliditet (%)	19,2	19,8	19,3	19,1	17,8
Kassalikviditet (%)	181,6	304,9	213,9	253,2	285,1

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 2022 var 1,19 (0,56) procent exklusive erlagd kommunal borgensavgift (0,5 procent), vilket innebär en ökning mot föregående år med 0,63 procentenheter

2023053024804

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000	5 146	26 491	3 648	<b>61 285</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 648	-3 648	<b>0</b>
Utdelning*			-320		<b>-320</b>
Årets resultat				3 699	<b>3 699</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 000</b>	<b>5 146</b>	<b>29 819</b>	<b>3 699</b>	<b>64 665</b>

\*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	29 819 605
årets vinst	3 699 315
	<b>33 518 920</b>

disponeras så att utdelas enligt Allvillagen §3	639 600
i ny räkning överföres	32 879 320
	<b>33 518 920</b>

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.

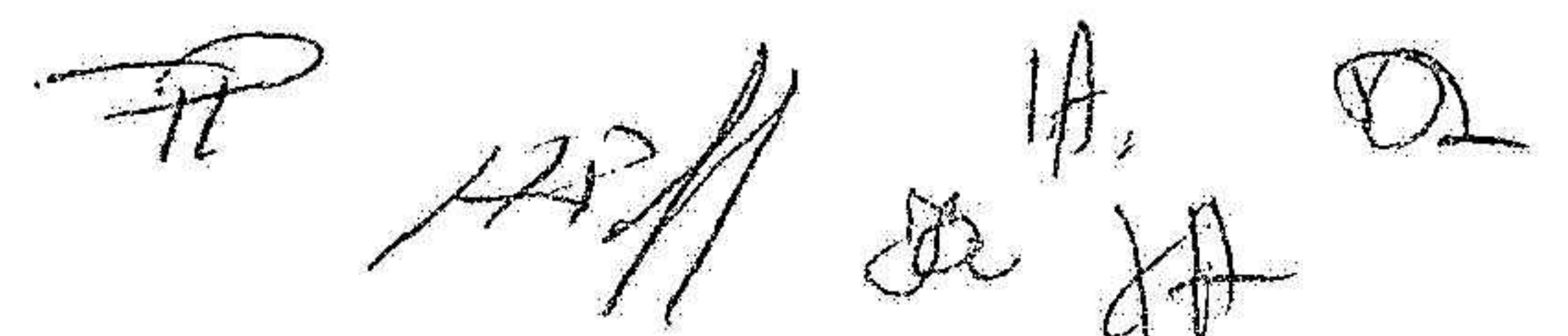


## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		59 651	56 112
Övriga rörelseintäkter	2	359	23 285
		<b>60 010</b>	<b>79 397</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-30 660	-28 335
Personalkostnader	3	-9 704	-10 034
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-10 015	-9 120
Övriga rörelsekostnader	4	-21	-3 500
		<b>-50 400</b>	<b>-50 989</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 610</b>	<b>28 408</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 073	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 685	-2 870
	6	<b>-3 612</b>	<b>-2 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 998</b>	<b>25 609</b>
Bokslutsdispositioner	7	-23	-21 313
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 975</b>	<b>4 296</b>
Skatt på årets resultat		-2 276	-648
<b>Årets resultat</b>		<b>3 699</b>	<b>3 648</b>

2023053024805



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggningar

4

357 738

296 055

Inventarier och maskiner

5

1 051

1 197

Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

8

45 178

62 923

**403 967**

**360 175**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

40

40

Andra långfristiga fordringar

10

194

208

**234**

**248**

**Summa anläggningstillgångar**

**404 201**

**360 423**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Varulager

437

484

**437**

**484**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

535

468

Aktuella skattefordringar

1 130

1 793

Övriga fordringar

504

275

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 777

25 299

**25 946**

**27 835**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0

17 387

**0**

**17 387**

*Kassa och bank*

11

23 040

16 797

**Summa omsättningstillgångar**

**49 423**

**62 503**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**453 624**

**422 926**

TP 

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

29 820

26 491

Årets resultat

3 699

3 648

**33 519**

**30 139**

**Summa eget kapital**

**64 665**

**61 285**

**Obeskattade reserver**

12

28 232

28 209

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

3 664

1 764

**Summa avsättningar**

**3 664**

**1 764**

#### Långfristiga skulder

14, 15

Skulder till kreditinstitut

330 086

311 324

**Summa långfristiga skulder**

**330 086**

**311 324**

#### Kortfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

7 138

6 729

Leverantörsskulder

11 990

5 419

Koncernföretag

1 552

1 732

Övriga skulder

294

502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 003

5 962

**Summa kortfristiga skulder**

**26 977**

**20 344**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**453 624**

**422 926**



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		5 998	25 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	9 855	12 469
Betald inkomstskatt		288	-643

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

16 141                      37 435

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		47	-65
Förändring av kundfordringar		-116	39
Förändring av kortfristiga fordringar		1 267	-21 092
Förändring av leverantörsskulder		6 596	1 409
Förändring av kortfristiga skulder		-298	301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 637</b>	<b>18 027</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	4, 5, 8	-60 866	-90 514
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 8	127	279
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		99	0
Erhållna investeringsstöd		7 007	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-53 633</b>	<b>-90 235</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		28 961	80 500
Amortering av lån		-9 790	-5 150
Utbetald utdelning		-319	-234
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>18 852</b>	<b>75 116</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		34 184	31 276
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>23 040</b>	<b>34 184</b>

## 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, yttertäk, 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, utrangeras 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.

*[Handwritten signatures and initials]*

### **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 lagstads. 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.

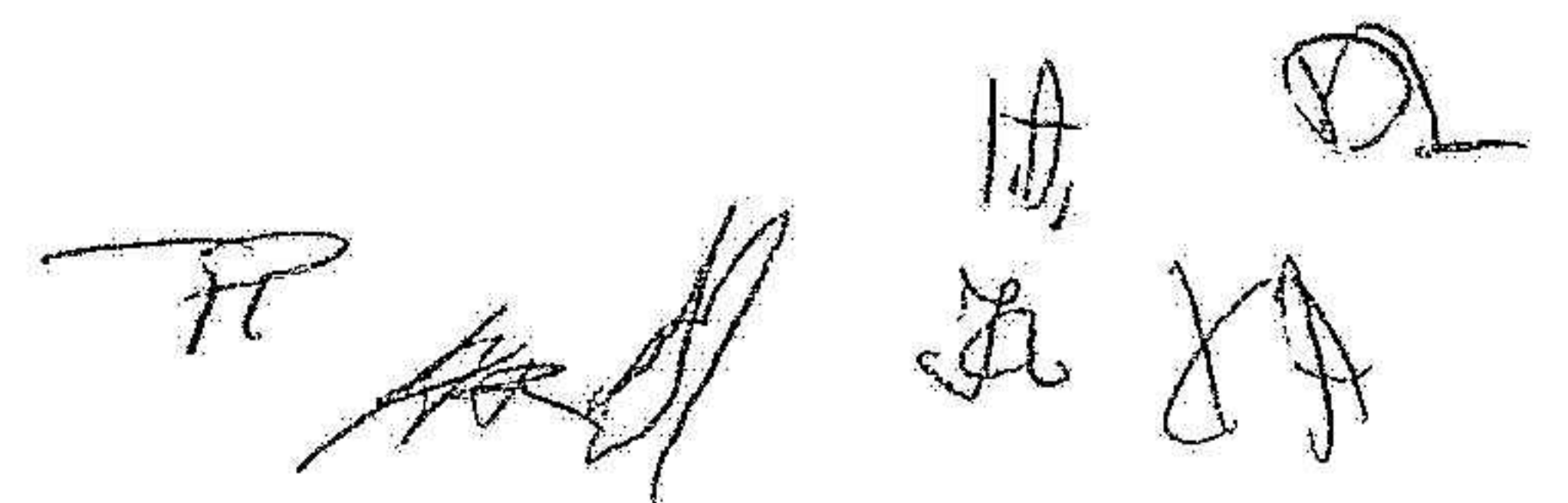
### **Ersättningar till anställda**

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.

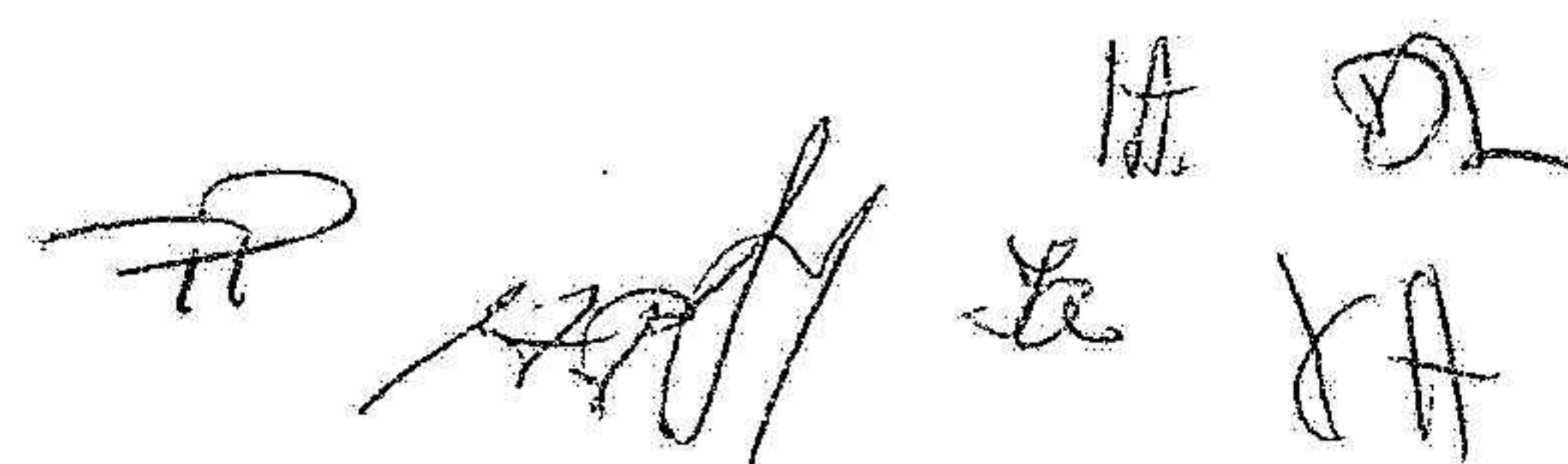
### Uppskattningar och bedömningar

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 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning brandskadad fastighet	0	22 621
Övriga poster	359	664
	359	23 285



**Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	16	16

**Not 4 Byggnader, mark och markanläggningar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	424 234	397 753
Inköp	289	3 857
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 762
Omklassificeringar	78 601	31 297
Investeringsstöd	-5 096	-1 911
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>498 028</b>	<b>424 234</b>
Ingående avskrivningar	-118 415	-112 969
Försäljningar/utrangeringar	0	3 286
Årets avskrivningar	-9 612	-8 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 027</b>	<b>-118 415</b>
Ingående nedskrivningar	-9 764	-9 764
Omklassificeringar	-2 500	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 264</b>	<b>-9 764</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>357 737</b>	<b>296 055</b>

**Not 5 Inventarier och maskiner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 385	5 449
Inköp	310	426
Försäljningar/utrangeringar	-106	-490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 589</b>	<b>5 385</b>
Ingående avskrivningar	-4 188	-4 169
Försäljningar/utrangeringar	53	369
Årets avskrivningar	-403	-388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 538</b>	<b>-4 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 051</b>	<b>1 197</b>

### Not 6 Räntor och utdelningar

	2022	2021
Erhållen ränta	276	71
Kommunal borgensavgift	-1 516	-1 135
Erlagd ränta	-3 168	-1 735
Försäljning fonder	797	0
	<b>-3 611</b>	<b>-2 799</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring av periodiseringsfond	0	1 000
Avskrivning utöver plan	-23	187
Avsättning ersättningsfond	0	-22 500
	<b>-23</b>	<b>-21 313</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 423	10 489
Inköp	59 520	86 231
Omklassificeringar	-79 765	-31 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 178</b>	<b>65 423</b>
Ingående nedskrivningar	-2 500	-2 500
Omklassificeringar	2 500	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-2 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 178</b>	<b>62 923</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

FR [Signature] 10 [Signature]  
[Signature] [Signature]

2023053024815

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208	472
Tillkommande fordringar	85	53
Avgående fordringar	-99	-85
Omklassificeringar från övriga fordringar	0	-232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194</b>	<b>208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194</b>	<b>208</b>

**Not 11 Kommunkoncernkonto**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit på kommunkoncernkonto uppgår till	4 000	4 000
	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	5 500	5 500
Överavskrivningar	232	209
Ersättningsfond	22 500	22 500
	<b>28 232</b>	<b>28 209</b>

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	1 764	1 159
Temporära skillnader hänförliga till byggnader	1 900	622
Skatteeffekt skattereduktion investeringar	0	-17
<b>Utgående värde</b>	<b>3 664</b>	<b>1 764</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 664</b>	<b>1 764</b>

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

*[Handwritten signatures and initials]*

### Not 14 Långfristiga skulder

Samtliga banklån förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen.

### Not 15 Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	330 086	311 324
	<b>330 086</b>	<b>311 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 138	6 729
	<b>7 138</b>	<b>6 729</b>

### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	10 015	9 120
Resultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-75	3 349
Övriga poster	-85	0
	<b>9 855</b>	<b>12 469</b>

### Not 17 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	4	8
Banktillgodohavanden	23 036	16 789
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	17 387
	<b>23 040</b>	<b>34 184</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 307	50 307
	<b>50 307</b>	<b>50 307</b>

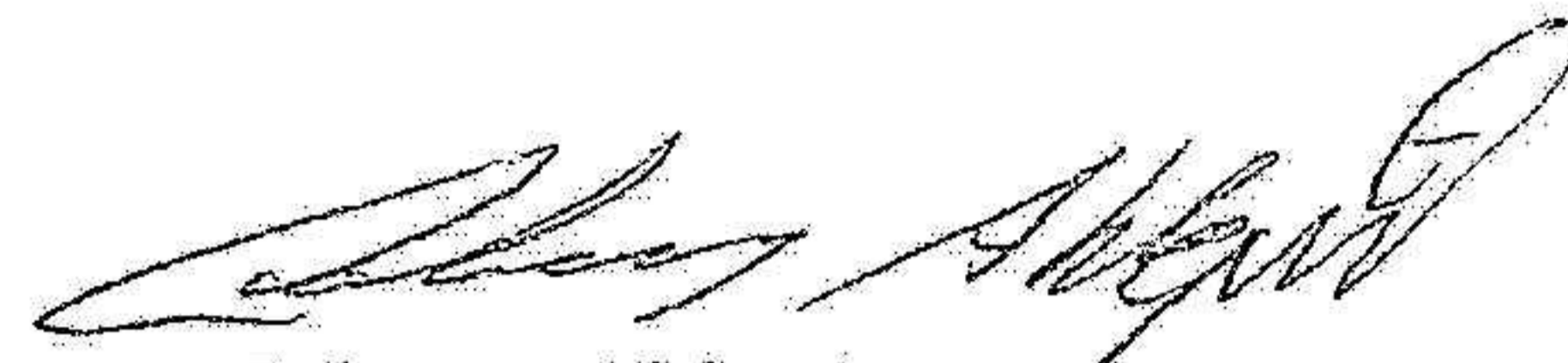


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

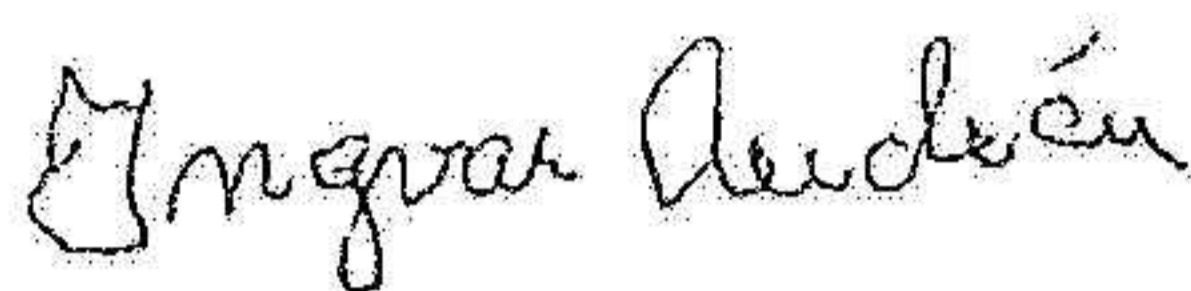
Osby 2023-03-03



Thomas Poppe  
Ordförande



Johnny Ahlqvist



Ingvar Andrén



Karin Augustsson



Hans Persson



Izabela Ahlin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  $2\frac{1}{3}$  - 2023

Ernst & Young Aktiebolag



Daniel Lantz  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023053024818

## 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 år 2022.

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 2022 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

## 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 år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Lund den 21 mars 2023

Ernst & Young AB

Daniel Lantz  
Auktoriserad revisor