

Årsredovisning för
Ödeshögsbostäder AB
556508-4646

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-13
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Ödeshögsbostäder AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ödeshög den 27 april 2020



Peter Kenell
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ödeshögsbostäder AB, 556508-4646, med säte i Ödeshög, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Ödeshögsbostäder AB, med säte i Ödeshög, är ett allmännyttigt bostadsbolag vilket ägs till 100 % av Ödeshögs Kommunhus AB, 556952-4159, vilket i sin tur är helägt av Ödeshögs kommun. Bolaget äger och förvaltar 297 lägenheter, garage och lokaler samt hamnen i Hästholmen. Bolaget ombesörjer även förvaltning och skötsel av det kommunalt ägda fastighetsbeståndet, drift- och underhåll av vägar och anläggningar, renhållning, vatten och avlopp samt verksamhetsvaktmästeri genom förvaltningsuppdrag från Ödeshögs kommun. Likaså sköts kölista och skrivning av kontrakt med mera för kommunens trygghetsboende Fyrväplingen. Boendet ligger i anslutning till Solgårdens äldrecentrum och innefattar 22 lägenheter. Via särskilt skötselavtal förvaltas även det privatägda hyresbeståndet i kvarteret Limhallen - Götaplatsen.

Bolaget har två helägda dotterbolag, Projekt i Ödeshög AB, 556986-9489 och Hästholmen Silo AB, 559136-1364. Verksamheten har i båda dotterbolagen varit vilande under året.

Bolagets ändamål och verksamhet

Inom Ödeshögs kommuns kompetens förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Ombesörja förvaltning och skötsel av kommunens fasta egendom som överlämnats att utföras av bolaget samt svara för drift och underhåll av kommunens tekniska nyttigheter.

I allmännyttigt syfte med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprinciper främja bostadsförsörjningen i Ödeshögs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande i bolaget.

Årets verksamhet

Samtliga lägenheter och lokaler i beståndet är uthyrda.

2019 års hyresförhandling resulterade i en höjning med 2 % från och med 1 april.

I Hästholmens hamn har silobyggnaden rivits under året och har tillsvidare ersatts med en hårdgjord exploateringsyta.

Styrelse och VD

Styrelsens ledamöter, ordförande och vice ordförande väljs av kommunfullmäktige. Mandatperioden är på fyra år och sträcker sig från första årsstämman efter genomfört kommunval till årsstämman efter nästkommande kommunval.

Styrelsen har under året bestått av fem ledamöter och lika många personliga ersättare. Under året har styrelsen haft nio styrelsemöten.

Peter Kenell
Karl Gustav Johansson
Magnus Oscarsson
Mikael Eriksson
Pär Svenningsson
Martin Blomberg
Christer Torebring
Ove Bäck
Jonas Andersson
Peter Olofsson
Peter Frejhagen

Verkställande direktör
Styrelseordförande
Vice styrelseordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ersättare
Ersättare
Ersättare
Ersättare

Bolagets styrning

Verksamheten styrs av regler i såväl Kommunallagen som Aktiebolagslagen. Styrelsens arbetsordning, arbetsfördelning mellan styrelse och VD (VD-instruktion) instruktion för ekonomisk rapportering och attestinstruktion revideras vid behov av styrelsen. Utöver detta finns en internkontrollplan för bolaget att förhålla sig till.

Det kommunala ändamålet

Styrelsens uppfattning är att den verksamhet bolaget bedrivit under året varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet samt utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Inför 2020

Ombyggnationen av det tidigare hotellet/vandrarhemmet i Handelsman Johanna 3 fortlöper och förväntas vara färdigställt i september 2020. Ombyggnationen kommer att ge sju nya bostadslägenheter.

Storgatan 5 och 7 kommer att bli föremål för en del omfattande renoveringar av fönster och fasad.

Under våren 2020 har bolaget förvärvat två centralt belägna fastigheter innehållande 19 bostadslägenheter samt ett antal affärslokaler.

Utvecklingsarbetet av Hästholmens hamn fortsätter med målsättningen av att få en än mer attraktiv besöksmiljö.

Koncernens verksamhet för det kommande året bedöms få en viss påverkan av covid 19, se även not 12.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i Tkr 2015-12-31
Bolagets intäkter	66 649	73 640	77 087	75 071	76 863
Resultat efter finansiella poster	4 409	-9 858	4 632	2 918	4 457
Rörelsemarginal %	10,4	Neg	9,7	7,7	10,0
Balansomslutning	195 877	196 518	163 654	165 018	160 790
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,0	Neg	5,0	3,9	3,9
Avkastning på eget kapital %	13,9	Neg	19,0	25,0	20,2
Soliditet %	16,2	14,5	15,8	13,6	13,7
Rep.och underhåll egna fastigheter	1 555	2 801	2 422	2 293	3 263
Reparation och underhåll kr/kvm	46	80	72	68	97

Definitioner: se not 15

M. K. *A. R. L.* *M. E. R. S.*

G. P.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 480 000	2 251 153	12 800 000	-781 711
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				3 216 747
Vid årets slut	12 480 000	2 251 153	12 800 000	2 435 036

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 435 036, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	2 435 036
Summa	2 435 036

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

M.B. ✓ *Anders Eriksson*

AK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	166 628 481	168 014 923
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 538 730	2 974 066
Inventarier, verktyg och installationer	5	756 525	1 006 513
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	14 642 511	3 149 402
		<u>184 566 247</u>	<u>175 144 904</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	95 763	68 175
		<u>195 763</u>	<u>168 175</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>184 762 010</u>	<u>175 313 079</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		532 638	1 304 961
		<u>532 638</u>	<u>1 304 961</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 948 045	3 493 223
Fordringar hos koncernföretag		798 625	734 556
Övriga fordringar	13	4 517 790	10 828 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 040 019	4 633 309
		<u>10 304 479</u>	<u>19 689 691</u>
Kassa och bank		<u>278 232</u>	<u>210 395</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 115 349</u>	<u>21 205 047</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>195 877 359</u>	<u>196 518 126</u>

M-B, SP, 1000, MF 2675

AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 480 000	12 480 000
Uppskrivningsfond		12 800 000	12 800 000
Reservfond		2 251 153	2 251 153
		<u>27 531 153</u>	<u>27 531 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-781 711	8 913 830
Årets resultat		3 216 746	-9 695 541
		<u>2 435 035</u>	<u>-781 711</u>
Summa eget kapital		<u>29 966 188</u>	<u>26 749 442</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		1 511 689	2 140 848
Periodiseringsfonder		813 000	-
		<u>2 324 689</u>	<u>2 140 848</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	<u>963 309</u>	<u>582 563</u>
		963 309	582 563
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>140 800 000</u>	<u>145 225 000</u>
		140 800 000	145 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 400 000	2 300 000
Leverantörsskulder		6 379 348	7 280 198
Skulder till koncernföretag		1 685 000	1 610 500
Skatteskulder		714 398	1 329 232
Övriga kortfristiga skulder		2 261 287	1 690 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 383 140	7 609 682
		<u>21 823 173</u>	<u>21 820 273</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>195 877 359</u>	<u>196 518 126</u>

M 12 ✓ Rgd 15 7-75

GA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på den aktuella perioden redovisas som intäkt.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar, ökat med ackumulerade uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig intäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Mt 2, N, P, R, S

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Tak, fasad, fönster	50
El, Va och ventilation	45
Tekniska installationer, inre ytskick och snickerier	20
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring till skillnad från fastigheter som används för produktion, försäljning eller administration i den egna verksamheten. Huvuddelen av företagets fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering inhämtas när förutsättningar har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Värdering har detta år skett utifrån en internt framtagen avkastningsmodell där en kassaflödesbedömning gjorts för att pröva eventuella nedskrivningsbehov individuellt i hela fastighetsbeståndet. Totala marknadsvärdet bedöms uppgå till 320 MSEK (306 MSEK). Vid beräkning av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 6-7 % använts. Hyresutvecklingen har antagits följa inflationsutvecklingen per år och fastigheterna förutsätts vara fortsatt uthyrd med låg vakans.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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 ner till återvinningsvärdet. Vid bedömningen av nedskrivningsbehoven grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placering i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

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 kvittingsrätt 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 provas individuellt.

Leasing

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

Företagets uthyrning av lägenheter, lokaler och parkeringsplatser klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatt som avsättning.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

M. B. J. [Signature]

[Signature]

Not 2 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	26	35
Totalt	26	35

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	262 636 721	213 847 543
-Nyanskaffningar	8 331 199	42 690 381
-Omklassificeringar	300 196	-
-Avyttringar och utrangeringar	-312 555	-1 395 615
-Fusion	-	7 494 412
-Erhållet bidrag på tidigare aktiverad anläggning	-2 221 200	-
Vid årets slut	268 734 361	262 636 721
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-93 601 798	-84 016 507
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	201 671	193 718
-Fusion	-	-3 166 552
-Årets avskrivning	-7 685 753	-6 612 457
Vid årets slut	-101 085 880	-93 601 798
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	12 800 000	-
-Årets uppskrivningar	-	12 800 000
Vid årets slut	12 800 000	12 800 000
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 820 000	-1 170 000
-Under året återförda nedskrivningar		150 000
-Årets nedskrivningar		-12 800 000
Vid årets slut	-13 820 000	-13 820 000
Redovisat värde vid årets slut	166 628 481	168 014 923

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 022 972	10 817 885
-Nyanskaffningar	887 083	1 083 049
-Avyttringar och utrangeringar	-460 000	-892 946
-Fusion	-	14 984
Vid årets slut	11 450 055	11 022 972
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 048 906	-7 159 852
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	460 000	445 778
-Fusion	-	-11 000
-Årets avskrivning	-1 322 419	-1 323 832
Vid årets slut	-8 911 325	-8 048 906
Redovisat värde vid årets slut	2 538 730	2 974 066

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 976 134	2 676 381
-Nyanskaffningar	207 462	350 293
-Avyttringar och utrangeringar	-510 690	-
-Fusion	-	949 460
	3 672 906	3 976 134
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 969 621	-1 833 831
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	412 830	-
-Fusion	-	-776 768
-Årets avskrivning	-359 590	-359 022
	-2 916 381	-2 969 621
Redovisat värde vid årets slut	756 525	1 006 513

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	3 149 402	9 535 239
Inköp	11 793 305	33 981 882
Omklassificeringar	-300 196	-40 367 719
Redovisat värde vid årets slut	14 642 511	3 149 402

M. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	50 000
-Förvärv	-	50 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Projekt i Ödeshög AB, 556986-9489, Ödeshög	500	100	100	50 000
Hästholmen Silo AB, 559136-1364, Ödeshög	500	100	100	50 000
				100 000

	Eget kapital	Resultat
Projekt i Ödeshög AB, 556986-9489, Ödeshög	36 575	-1 625
Hästholmen Silo AB, 559136-1364, Ödeshög	50 000	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	68 175	25 767
-Tillkommande tillgångar	50 763	42 408
-Avgående tillgångar	-23 175	-
Redovisat värde vid årets slut	95 763	68 175

Not 9 Uppskjuten skatt

2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Övriga temporära skillnader	-	963 309	963 309
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	963 309	963 309
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	963 309	963 309

2018-12-31

Väsentliga temporära skillnader			
Övriga temporära skillnader	-	582 563	582 563
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	582 563	582 563
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	582 563	582 563

Not 10 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	12 800 000	-
Avsättningar som gjorts under året	-	12 800 000
Redovisat värde vid årets slut	12 800 000	12 800 000

M B, A, P, N, R, S

A

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	74 625 000	9 200 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	66 175 000	136 025 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets verksamhet bedöms påverkas av covid 19-utbrottet. Den finansiella påverkan som kan ses idag är att bolaget kommer att ge företag som hyr lokaler i bolagets fastighetsbestånd i särskilt utsatta branscher en hyresfri period om minst två månader, då det finns ett regeringsförslag om att staten kommer att täcka 50 % av dessa hyresbortfall bedöms inte påverkan att bli väsentlig. Covid 19-utbrottet kan även komma att påverka bolagets förmåga att utföra planerade arbeten i verksamheterna i det fall att sjukfrånvaron bland personalen periodvis ökar till onormala nivåer.

Under våren 2020 har bolaget förvärvat två centralt belägna fastigheter innehållande 19 bostadslägenheter samt ett antal affärslokaler.

Not 13 Avräkning mot Ödeshögs kommun

I posten övriga fordringar ingår ett tillgodohavande på koncernkonto med 2 448 719 kr (10 050 775 kr) mot Ödeshögs kommun. Klassificering av tillgodohavanden sker som övriga fordringar och inte som Kassa/Bank då det är Ödeshögs kommun som är extern kontohavare hos banken.

Not 14 Koncernuppgifter

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Ödeshögs Kommunhus AB, 556952-4159 med säte i Ödeshög upprättar koncernredovisning.

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Ödeshög den 30 mars 2020



Karl Gustav Johansson
Styrelseordförande



Peter Kenell
Verkställande direktör



Martin Blomberg



Mikael Eriksson

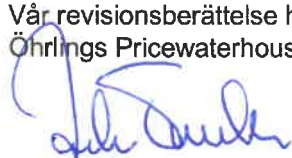


Magnus Oscarsson



Pär Svenningsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁴ / 4 2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ödeshögsbostäder AB, org.nr 556508-4646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ödeshögsbostäder AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ödeshögsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Ödeshögsbostäder AB 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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. Riskerna 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 huruvida 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.

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 för Ödeshögsbostäder AB för år 2019 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 Ödeshögsbostäder AB 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. Den 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
- 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 24 april 2020

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna
i Ödeshögs kommun

datum
2020-04-22

Till årsstämman i
Ödeshögsbostäder AB 556508-4646

Granskningsrapport för år 2019

Vi, av fullmäktige i Ödeshögs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat **Ödeshögsbostäder AB 556508-4646:s** verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.


Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ödeshög 2020-04-22


Alexander Gideskog
Lekmannarevisor


Mikael Cornell
Lekmannarevisor