

Årsredovisning
för
Ödeshögsbostäder AB

556508-4646

Räkenskapsåret

2018

Handwritten signature or initials in blue ink.

Styrelsen för Ödeshögsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ödeshögsbostäder AB, med säte i Ödeshög, är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs till 100 % av Ödeshögs Kommunhus AB org.nr 556952-4159, som i sin tur är helägt av Ödeshögs kommun. Bolaget äger och förvaltar 296 lägenheter samt 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 via förvaltningsuppdrag från Ödeshögs kommun. Likaså sköts kölista och skrivning av kontrakt med mera för kommunens trygghetsboende Fyrväpplingen. Boendet ligger i anslutning till solgårdens äldrecentrum och har 22 lägenheter. Via särskilt skötselavtal förvaltas även det privatägda hyresbeståndet i kvarteret Limhallen - Götaplatsen.

Bolaget har två dotterbolag, dels Projekt i Ödeshög AB org.nr 556986-9489 och dels Hästholmen Silo AB org.nr 559136-1364. Någon verksamhet i någotdera bolaget har inte förekommit under året.

Bolagets ändamål och verksamhet

Inom Ödeshögs kommuns kompetens förvärva, avyttra, äga bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Ombesörja förvaltning och skötsel av kommunens fasta egendom som överlämnats att utföra 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.

Ändring i förvaltningsorganisationen gör att kost/lokalvård övergår till kommunen från 1 juni.

2018 års hyresförhandlingar resulterar i en höjning med 12 kr/kvm från och med 1 april och från och med 1 oktober ytterligare 40 kr/månad för hushåll med fiberanslutning.

Beslut fattades av kommunfullmäktige i mars att Hästholmens Hamn- och Magasin AB ska fusioneras till Ödeshögsbostäder AB. Registrering av fusionen hos Bolagsverket blir klar 13 september. Därmed är all verksamhet som tidigare skedde i hamnbolaget formellt inlemmad i Ödeshögsbostäder AB.

Hamnen har 5-stjärnig standard med cirka 150 platser för småbåtar och cirka 10 gästhamnsplatser. Här finns uppvärmd båtramp, rens hus och spolplatta för båtar, campingplats med stugor och parkering/ställplatser för husbilar. Hela området har gratis Wi-Fi. Turistinformationsplats och hamnkontor samlokaliseras i hamnen. Turistbyrå/hamnkontor sköts av privat entreprenör under sommarmånaderna. Vätternrummet stängs på grund av stölder.

Fastigheten Ödeshög 8:127 bebyggs med tre huskroppar (14 lägenheter) och en gemensamhetsanläggning på Ringvägen. Bostäderna riktar sig till åldersgruppen +65 och står inflyttningsklara till första advent. Fastigheten har skrivits ned med 12,8 MSEK då det bokförda värdet om 31,8 MSEK (anskaffningskostnaden) överstiger beräknad avkastningsvärdering om 19,0 MSEK. Nedskrivningen förklarar mycket av skillnaden i årets resultat mot föregående.

PEAB meddelar i december att bostadsprojektet i Hästholmens hamn inte är tillräckligt stort för att bilda en bostadsrättsförening. Projektet avslutas därför.

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

Peter Kenell	Verkställande direktör
Karl-Gustav Johansson	Styrelseordförande
Jonas Andersson	Vice styrelseordförande
Magnus Oscarsson	Ledamot
Börje Lindholm	Ledamot
Sven-Inge Karlsson	Ledamot
Håkan Johansson	Ersättare
Weine Bäck	Ersättare
Alexander Alsarraf	Ersättare
Karin Langhard	Ersättare
Martin Blomberg	Ersättare, från och med 2018-03-05

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 förenligt med det fastställda kommunala ändamålet samt utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Inför 2019

Ombyggnation av vandrarhem/hotell till lägenheter i Handelsman Johanna.

Fasad- och fönsterrenovering på Storgatan 5 och 7.

Fortsatt framdragning av fiber till fastighetshetsbeståndet.

Lansering av ny hemsida.

Planering för utveckling av boende, hamnkontor, serviceutrymmen och uthyrningsboende samt övrig förädling av hamnområdet i Hästholmen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Bolagets intäkter	73 640	77 087	75 071	76 863
Resultat efter finansiella poster	-9 858	4 632	2 918	4 457
Balansomslutning	196 518	163 654	165 018	160 790
Soliditet (%)	14,5	15,8	13,6	13,7
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	5,0	3,9	3,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	19,0	25,0	20,2
Rep. och underhåll, egna fastigheter	2 801	2 422	2 293	3 263
Rep. och underhåll kr/kvm	80	72	68	97
Medelantal anställda	26	45	46	46

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 480 000		2 251 153	4 434 687	4 133 383	23 299 223
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				4 133 383	-4 133 383	0
Uppskrivningsfond		12 800 000				12 800 000
Fusionsresultat				345 760		345 760
Årets resultat					-9 695 541	-9 695 541
Belopp vid årets utgång	12 480 000	12 800 000	2 251 153	8 913 830	-9 695 541	26 749 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	8 913 830
årets förlust	-9 695 541
	-781 711
behandlas så att i ny räkning överföres	-781 711

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

3

J B N P K T

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning		73 600 055	77 086 673
Övriga rörelseintäkter		39 445	461 239
		73 639 500	77 547 912
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 165 271	-4 023 792
Lokal- och fastighetskostnader		-32 365 279	-30 656 360
Övriga externa kostnader		-3 866 515	-3 326 743
Personalkostnader	2	-19 894 013	-23 672 287
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 226 391	-8 386 158
Övriga rörelsekostnader		-1 329 234	-16 060
		-80 846 703	-70 081 400
Rörelseresultat		-7 207 203	7 466 512
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		64 717	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-885	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 714 926	-2 836 566
		-2 651 094	-2 834 466
Resultat efter finansiella poster		-9 858 297	4 632 046
Bokslutsdispositioner		1 101 152	695 000
Resultat före skatt		-8 757 145	5 327 046
Skatt på årets resultat		-938 396	-1 193 663
Årets resultat		-9 695 541	4 133 383

2

AS L AL PK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	168 014 923	128 661 036
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 974 066	3 658 033
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 006 513	842 550
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 149 402	9 535 239
		175 144 904	142 696 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	100 000	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	68 175	25 767
		168 175	75 767
Summa anläggningstillgångar		175 313 079	142 772 625
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 304 961	1 364 723
		1 304 961	1 364 723
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 493 223	4 775 770
Fordringar hos koncernföretag		734 556	427 080
Övriga fordringar	10	10 828 603	11 584 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 633 308	2 589 949
		19 689 690	19 377 279
<i>Kassa och bank</i>		210 395	138 954
Summa omsättningstillgångar		21 205 046	20 880 956
SUMMA TILLGÅNGAR		196 518 125	163 653 581

32

A S B 

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 480 000	12 480 000
Uppskrivningsfond	11	12 800 000	0
Reservfond		2 251 153	2 251 153
		27 531 153	14 731 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 913 830	4 434 687
Årets resultat		-9 695 541	4 133 383
		-781 711	8 568 070
Summa eget kapital		26 749 442	23 299 223
Obeskattade reserver		2 140 848	3 242 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		582 563	1 053 083
Summa avsättningar		582 563	1 053 083
Långfristiga skulder	12, 13		
Skulder till kreditinstitut		145 225 000	103 000 000
Summa långfristiga skulder		145 225 000	103 000 000
Kortfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		2 300 000	12 000 000
Leverantörsskulder		7 280 198	7 263 378
Skulder till koncernföretag		1 610 500	483 000
Aktuella skatteskulder		1 329 232	1 780 240
Övriga skulder		1 234 026	1 914 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 066 316	9 618 575
Summa kortfristiga skulder		21 820 272	33 059 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 518 125	163 653 581

7

J S L P W R H

Noter

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

Hyresintäkter 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 rörelseintäkt 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak, fasad, fönster	50 år
El, VA och ventilation	45 år
Tekniska installationer, inre ytskikt och snickerier	20 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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

2

A B J M K N

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 förutsättningarna 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 306 MSEK (245 MSEK). Resultatet av värderingen har resulterat nya nedskrivningar har gjorts med -12 650 tkr samt uppskrivning med 12 800 tkr. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde har en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 7,0 % använts. Hyresutvecklingen har antagits följa inflationsutvecklingen per år och fastigheterna förutsätts vara fortsatt uthyrda 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 bedömning av nedskrivningsbehov 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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Den överordnade moderföretaget Ödeshögs Kommunhus AB, 558952-4159, med säte i Ödeshög upprättar koncernredovisning.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar 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.

3

A S V M R T

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.

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

R

A S k R/2017

Nyckeltalsdefinitioner

Bolagets intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	26	45

2

A S R M E H

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 847 543	209 998 157
Inköp	42 690 381	3 870 446
Försäljningar/utrangeringar	-1 395 615	-21 060
Fusion	7 494 412	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 636 721	213 847 543
Ingående avskrivningar	-84 016 507	-77 624 452
Försäljningar/utrangeringar	193 718	5 000
Fusion	-3 166 552	
Årets avskrivningar	-6 612 457	-6 397 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 601 798	-84 016 507
Ingående uppskrivningar	0	
Årets uppskrivningar	12 800 000	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 800 000	
Ingående nedskrivningar	-1 170 000	-980 000
Återförda nedskrivningar	150 000	-190 000
Årets nedskrivningar	-12 800 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 820 000	-1 170 000
Utgående redovisat värde	168 014 923	128 661 036

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 817 885	10 650 078
Inköp	1 083 049	859 387
Försäljningar/utrangeringar	-892 946	-691 580
Fusion	14 984	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 022 972	10 817 885
Ingående avskrivningar	-7 159 852	-6 168 445
Försäljningar/utrangeringar	445 778	475 532
Fusion	-11 000	
Årets avskrivningar	-1 323 832	-1 466 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 048 906	-7 159 852
Utgående redovisat värde	2 974 066	3 658 033

2

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 676 381	2 265 934
Inköp	350 293	410 447
Fusion	949 460	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 976 134	2 676 381
Ingående avskrivningar	-1 833 831	-1 520 163
Fusion	-776 768	
Årets avskrivningar	-359 022	-313 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 969 621	-1 833 831
Utgående redovisat värde	1 006 513	842 550

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 535 239	3 523 271
Inköp	33 981 882	9 555 170
Överfört till byggnader	-40 367 719	-3 543 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 149 402	9 535 239
Utgående redovisat värde	3 149 402	9 535 239

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp	50 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	50 000
Utgående redovisat värde	100 000	50 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Projekt i Ödeshög AB	100	100	100	50 000	
Hästholmen Silo AB	100	100	100	50 000	
				100 000	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Projekt i Ödeshög AB	556986-9489	Ödeshög	38 200	0	
Hästholmen Silo AB	559136-1364	Ödeshög	50 000	0	

3

[Handwritten signatures and initials]

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 767	45 000
Inköp	42 408	
Försäljningar/utrangeringar		-19 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 175	25 767
Utgående redovisat värde	68 175	25 767

Not 10 Avräkning mot Ödeshögs kommun

I posten övriga fordringar ingår ett tillgodohavande på koncernkonto med 10 050 775 kr (11 565 247 kr) mot Ödeshögs kommun. Klassificering av tillgodohavanden sker som övriga fordringar och inte som Kassa/Bank eftersom det är Ödeshögs kommun som är extern kontohavare hos banken.

Not 11 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	12 800 000	
Belopp vid årets utgång	12 800 000	

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	136 025 000	48 000 000
	136 025 000	48 000 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 147 525 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	145 225 000	103 000 000
	145 225 000	103 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 300 000	12 000 000
	2 300 000	12 000 000

2

7 82 C Pli R A

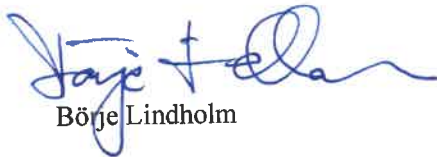
Ödeshög 2019-03-20



Karl-Gustav Johansson
Ordförande



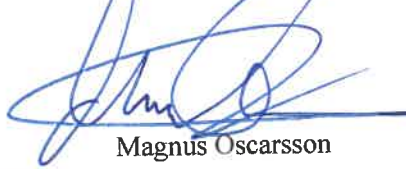
Jonas Andersson



Börje Lindholm



Sven-Inge Karlsson



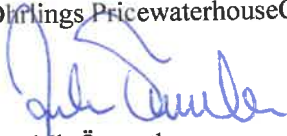
Magnus Oscarsson



Peter Kenell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

Överlings PricewaterhouseCoppers 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 2018.

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 2018 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. 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 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping 2019- 04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Ödeshögs kommun**

datum
2019-04-20

Till årsstämman i
Ödeshögsbostäder AB 556508-4646

Granskningsrapport för år 2018

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.

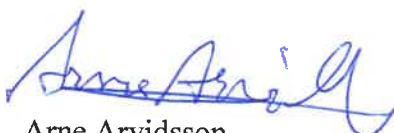
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

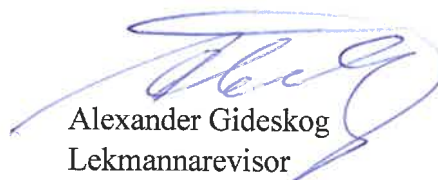
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ödeshög 2019-04-20



Arne Arvidsson
Lekmannarevisor



Alexander Gideskog
Lekmannarevisor