

Årsredovisning för
Ödeshögsbostäder AB
556508-4646

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2021-04-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ödeshög den 26 april 2021

Peter Kenell
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ödeshögsbostäder AB, 556508-4646, med säte i Ödeshög, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 i beståndet är uthyrda, bland lokaler finns ett mindre antal vakanser.

Under året har bolaget förvärvat två fastigheter centralt belägna i Ödeshögs tätort. Ombyggnationen av hotellet/vandrarhemmet i fastigheten Handelsman Johanna 3 färdigställdes i allt väsentligt under hösten dock kvarstod vid årsskiftet en del arbeten i lokaldelen av ombyggnationen. I de nyskapade lägenheterna har inflyttning börjat ske under hösten.

Bolagets verksamhet har påverkats finansiellt under året av den pågående pandemin. Bolaget har lämnat rabatt till lokalhyresgäster verksamma inom särskilt drabbade branscher, rabatten har uppgått till 100 % i två månader och 50 % i en månad. Bolaget har sedan erhållit hyresstöd motsvarande 25 % av de ordinarie hyresintäkterna.

2020 års hyresförhandling resulterade i en höjning med 2,4 % från och med 1 april.

I Hästholmens hamn har restaurangdelen i magasinsbyggnaden genomgått relativt omfattande renovering i såväl köksdel som serveringsdel. Yttermiljön i hamnen har även den genomgått relativt omfattande ombyggnation i syfte att skapa en attraktivare besöksupplevelse. Bland annat har badplasten utvidgats och en ny lekplats tillkommit i dess omedelbara anslutning.

Effekten av coronapandemin att det inhemska resandet ökat kraftigt har varit särskilt märkbart i Hästholmens hamn. Samtidigt som detta är mycket positivt så kommer det även att kräva ytterligare satsningar för att kunna ta emot det ökade besöksantalet med bibehållen kvalitet.

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
Annika Sundholm

Verkställande direktör
Styrelseordförande
Vice styrelseordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ersättare
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 2021

Renovering av Storgatan 5 och 7 kom igång under senhösten med byte av tak, under 2021 kommer arbetet att gå vidare med fönsterbyten, fasadrenovering och stambyten.

I Hästholmens hamn fortsätter arbetet med att få en än mer attraktiv besöksmiljö där satsningar främst kommer att ske på asfaltering av hela området.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Bolagets intäkter	67 515	66 649	73 640	77 087	75 071
Resultat efter finansiella poster	4 849	4 409	-9 858	4 632	2 918
Rörelsemarginal %	11,4	10,4	Neg	9,7	7,7
Balansomslutning	237 215	195 877	196 518	163 654	165 018
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,5	4,0	Neg	5,0	3,9
Avkastning på eget kapital %	13,7	13,9	Neg	19,0	25,0
Soliditet %	15,0	16,2	14,5	15,8	13,6
Rep.och underhåll egna fastigheter	1 633	1 555	2 801	2 422	2 293
Reparation och underhåll kr/kvm	49	46	80	72	68

Definitioner: se not 15

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	2 435 036
Förändring fusionsresultat				-20 410
Uppskrivningsfond, upplösning <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			-211 734	211 734
Årets resultat				4 019 542
Vid årets slut	12 480 000	2 251 153	12 588 266	6 645 902

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 6 645 902, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	6 645 902
Summa	6 645 902

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning		66 396 379	66 408 550
Övriga rörelseintäkter		1 118 265	240 658
		<u>67 514 644</u>	<u>66 649 208</u>
Rörelsens kostnader			
Lokal- och fastighetskostnader		-31 160 363	-31 226 444
Övriga externa kostnader		-3 805 190	-4 189 432
Personalkostnader	2	-16 915 865	-14 777 494
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 955 336	-9 367 762
Övriga rörelsekostnader		-135 781	-208 744
Rörelseresultat		<u>7 542 109</u>	<u>6 879 332</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		32 814	52 763
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 502	79 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 727 957	-2 602 561
Resultat efter finansiella poster		<u>4 849 468</u>	<u>4 408 597</u>
Bokslutsdispositioner		-113 303	-288 841
Resultat före skatt		<u>4 736 165</u>	<u>4 119 756</u>
Skatt på årets resultat		-716 623	-903 010
Årets resultat		<u>4 019 542</u>	<u>3 216 746</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	182 485 051	166 628 481
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 139 473	2 538 730
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 995 752	756 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	33 020 284	14 642 511
		<u>219 640 560</u>	<u>184 566 247</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	100 000	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	75 814	95 763
		<u>175 814</u>	<u>195 763</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>219 816 374</u>	<u>184 762 010</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		1 563 280	532 638
Pågående arbeten för annans räkning		517 427	-
		<u>2 080 707</u>	<u>532 638</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 232 205	3 948 045
Fordringar hos koncernföretag		1 027 538	798 625
Övriga fordringar	12	5 590 138	4 517 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 160 790	1 040 019
		<u>15 010 671</u>	<u>10 304 479</u>
Kassa och bank		<u>307 701</u>	<u>278 232</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 399 079</u>	<u>11 115 349</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>237 215 453</u>	<u>195 877 359</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 480 000	12 480 000
Uppskrivningsfond		12 588 266	12 800 000
Reservfond		2 251 153	2 251 153
		27 319 419	27 531 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 626 360	-781 711
Årets resultat		4 019 542	3 216 746
		6 645 902	2 435 035
Summa eget kapital		33 965 321	29 966 188
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 124 492	1 511 689
Periodiseringsfonder		813 000	813 000
		1 937 492	2 324 689
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 679 932	963 309
		1 679 932	963 309
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	142 900 000	130 800 000
		142 900 000	130 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		36 400 000	13 400 000
Leverantörsskulder		6 965 414	6 379 348
Skulder till koncernföretag		2 245 500	1 685 000
Skatteskulder		848 567	714 398
Övriga kortfristiga skulder		2 185 722	2 261 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 087 505	7 383 140
		56 732 708	31 823 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 215 453	195 877 359

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, uträngeras 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.

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 328 MSEK (320 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 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 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 förpliktelseerna 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 prövas 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.

Not 2 Medelantalet anställda

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	29	26
Totalt	29	26

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	268 734 361	262 636 721
-Nyanskaffningar	21 000 330	8 331 199
-Omklassificeringar	1 527 154	300 196
-Avyttringar och utrangeringar	-356 345	-312 555
-Erhållet bidrag på tidigare aktiverad anläggning	-	-2 221 200
Vid årets slut	290 905 500	268 734 361
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-101 085 880	-93 601 798
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	220 564	201 671
-Årets avskrivning	-7 768 467	-7 685 753
Vid årets slut	-108 633 783	-101 085 880
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	12 800 000	12 800 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-266 666	-
Vid årets slut	12 533 334	12 800 000
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 820 000	-13 820 000
-Under året återförda nedskrivningar	1 500 000	-
Vid årets slut	-12 320 000	-13 820 000
Redovisat värde vid årets slut	182 485 051	166 628 481

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 450 055	11 022 972
-Nyanskaffningar	991 862	887 083
-Avyttringar och utrangeringar	-1 148 464	-460 000
Vid årets slut	11 293 453	11 450 055
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 911 325	-8 048 906
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	900 689	460 000
-Fusion	-	-
-Årets avskrivning	-1 143 344	-1 322 419
Vid årets slut	-9 153 980	-8 911 325
Redovisat värde vid årets slut	2 139 473	2 538 730

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 672 906	3 976 134
-Nyanskaffningar	935 098	207 462
-Omklassificering	580 987	-
-Avyttringar och utrangeringar	-29 750	-510 690
	5 159 241	3 672 906
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 916 380	-2 969 621
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	29 750	412 830
-Årets avskrivning	-276 859	-359 590
	-3 163 489	-2 916 381
Redovisat värde vid årets slut	1 995 752	756 525

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	14 642 511	3 149 402
Inköp	20 485 914	11 793 305
Omklassificeringar	-2 108 141	-300 196
Redovisat värde vid årets slut	33 020 284	14 642 511

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
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	-
Hästholmen Silo AB, 559136-1364, Ödeshög	50 000	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 763	68 175
-Tillkommande tillgångar	32 814	50 763
-Avgående tillgångar	-52 763	-23 175
Redovisat värde vid årets slut	75 814	95 763

Not 9 Uppskjuten skatt

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader	-	1 679 932	1 679 932
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	1 679 932	1 679 932
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	1 679 932	1 679 932

2019-12-31

<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader	-	963 309	963 309
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	963 309	963 309
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	963 309	963 309

Not 10 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	12 800 000	12 800 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-211 734	-
Redovisat värde vid årets slut	12 588 266	12 800 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	90 600 000	74 625 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	52 300 000	56 175 000

Av bolagets låneskulder till kreditinstitut redovisas 36 400 Tkr som kortfristig skuld, av dessa planeras 33 000 Tkr (10 000) att refinansieras efter förfallotidpunkten. Av de lån som förfaller inom ett till fem år planeras 77 000 Tkr att refinansieras efter förfallotidpunkten.

Not 12 Avräkning mot Ödeshögs kommun

I posten övriga fordringar ingår ett tillgodohavande på koncernkonto med 2 303 788 kr (2 448 719 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 13 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 14 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 2021-

Karl Gustav Johansson
Styrelseordförande

Peter Kenell
Verkställande direktör

Martin Blomberg

Mikael Eriksson

Magnus Oscarsson

Pär Svenningsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor

Till styrelsen och årsstämman i
Ödeshögsbostäder AB
Org. nr. 556508-4646

Till kommunfullmäktige Ödeshögs kommun

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Ödeshögs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Ödeshögsbostäder AB:s verksamhet under räkenskapsåret 2020.

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 årsstämman fastställda ägardirektiv.

För uppdraget har vi tagit del av styrelseprotokoll, arbetsordning för styrelsen samt instruktion för verkställande direktören. Vi har även träffat bolagets VD och bolagets styrelseordförande för information om bolagets utveckling samt dess verksamhet.

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

Iakttagelser

Utifrån genomförd granskning vill vi peka på följande:

- Styrelse och VD ska säkerställa att det finns beslutsunderlag till samtliga beslut som tas inom ramen för styrelsens och VD:s arbete.
- Vi uppmanar bolaget att regelbundet göra en översyn och genomgång av de styrande dokument som finns upprättade och beslutade av bolagets styrelse eller kommunfullmäktige. I denna genomgång bör det också ingå att bedöma följsamheten.
- Vi uppmanar bolaget att regelbundet tillsammans med ägaren diskutera den framtida bolagsstrukturen.
- Vi uppmanar bolaget att se över sina upphandlingsrutiner och säkerställa att det finns erforderliga och aktuella avtal för inköp som faller inom ramen för upphandlingsplikt.

Uttalande

- Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt med undantag för ovan redovisade iakttagelser.
- Vi finner i anledning av vår granskning inte anledning att rikta kritik mot nuvarande styrelse och VD i bolaget.

Vi åberopar den information vi löpande erhållit från bolaget.

Ödeshög 2021-

Michael Cornell
Lekmannarevisor

Alexander Gideskog
Lekmannarevisor

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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ödeshögsbostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor