

Årsredovisning 2004-01-01 - 2004-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsinriktning

Aktiebolaget Össebyhus äger och förvaltar bostadslägenheter och lokaler fördelade på tre områden i kommunen, Backavägen i Kårsta, Tallstigen i Karby och Fornminnesvägen i centrala Vallentuna. Inom fastigheterna finns 156 bostadslägenheter och ett antal lokalenheter. Den totala lägenhets-/lokalarean uppgår till ca 11 000 kvm.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har 27 omflyttningar i bostadslägenheter skett. Vid årsskiftet var samtliga bostadslägenheter uthyrda. Tre mindre lokaler och en större har varit outhyrda.

Renovering av tak i kvarteret Mörby har utförts till en total kostnad av ca 450 tusen kr.

Efter Boverkets beslut att avslå bolagets överklagande av länsstyrelsens beslut att inte medge försäljning av bolagets fastighet i Karby har avtalet om försäljning återgått och ekonomiska regleringar med U J Johansson AB har slutförts.

Kommentar till årets resultat

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 742 tkr.

Resultatet är något bättre än budget bland annat på grund av ej påbörjat underhåll badrum kvarteret Backa och fortsatt gynnsamt ränteläge.

Ägare

Bolaget är helägt av Vallentuna kommun som fastställt ägardirektiv för bolagets verksamhet.

I december 2004 kompletterades gällande ägardirektiv med följande punkter:

1. AB Össebyhus får i uppdrag att bygga 20-30 hyreslägenheter vid Lindvägen i Karby.
2. AB Össebyhus får i uppdrag att uppta förhandlingar med samhällsbyggnadsförvaltningen om exploateringsavtal för genomförande av projektet.
3. Lägenheterna ska byggas utan några kommunala subventioner, innebärande bland annat att marken skall åsättas ett normalt marknadsvärde.
4. Samtliga kostnader för lägenheterna skall betalas med de hyresinkomster lägenheterna inbringar. Nuvarande hyresbestånd får inte belastas med några kostnader för de nya lägenheterna.

Organisation

Styrelseledamöter:

Mattias Andersson (c)	ordförande
Uno Arfvidsson (fp)	vice ordförande
Göran Heidmark (m)	ledamot
Göte Axelsson (s)	ledamot t o m 2004-06-30
Kenneth Bylund (s)	ledamot fr o m 2004-09-20
Ove Larsson (s)	ledamot

Styrelsesuppleanter:

Erik Sköldeberg (kd)
Ragnar Dahl (fp)
Markus Kyllenbeck (m)
Inga-Lill Fahlèn (s)
Ingvar H Johansson (s)

Verkställande direktör: Bolaget har ingen verkställande direktör.

Revisorer:

Arne Engvall	auktoriserad
Bo Schylander	lekmannarevisor

Revisorssuppleanter:

Catharina Johansson-Söderström
Horst Melzer

Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret och löner eller ersättningar har därmed ej utgått. Till styrelsen har under året utgått arvoden om 50 tkr. Den tekniska och kamerala förvaltningen har under året utförts av ISS Ecuero AB.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 061 704
Underhållsfond	1 778 278
Årets vinst	433 426

Styrelsen föreslår att

vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas	37 500
att i ny räkning överföres	6 235 909

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING**2004-12-31****2003-12-31****Rörelsens intäkter**

Hyror

8 810 853

8 711 954

Övriga intäkter

97 193

87 321

Summa**8 908 046****8 799 275****Rörelsens kostnader**

Reparationer och underhåll

-2 507 581

-3 437 122

Driftskostnader

-4 146 860

-3 617 413

Fastighetsskatt

-257 715

-307 524

Avskrivningar

-510 847

-510 847

Summa**-7 423 003****-7 872 906****Bruttoresultat****1 485 043****926 368**

Central administration

Not 1

-165 566

-222 496

Rörelseresultat**1 319 477****703 872****Resultat från finansiella investeringar**

Utdelning, aktier

37 500

37 500

Ränteintäkter

25 897

62 598

Räntekostnader

-640 398

-707 262

Övriga finansiella kostnader

-360

-360

Summa**-577 361****-607 524****Resultat efter finansiella poster****742 115****96 348****Bokslutsdispositioner**

Förändring periodiseringsfond

-140 239

7 540

Resultat före skatt**601 876****103 888****Skatt**

Årets skatt

-168 450

-35 905

Summa**-168 450****-35 905****Årets resultat****433 426****67 983**

BALANSRÄKNING**2004-12-31****2003-12-31****TILLGÅNGAR**

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

Not 2 20 859 597

21 370 444

Mark

5 180 009

5 180 009

Summa**26 039 606****26 550 453****Finansiella anläggningstillgångar**

Aktier

Not 3 25 000

25 000

Omsättningstillgångar

Hyresfordringar

11 476

60 491

Skattefordran

376 923

276 322

Övriga kortfristiga fordringar

85 476

82 410

Fordran ISS Ekonomiförvaltningen AB

1 278 477

1 159 234

Förutbetalad kostnad

Not 4 233 495

1 681

Bank

90 649

1 678 884

Summa**2 076 495****3 259 023****SUMMA TILLGÅNGAR****28 141 101****29 834 476****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget Kapital**

Not 5

Bundet eget kapital

Aktiekapital (9000 á 100kr)

900 000

900 000

Reservfond

180 000

180 000

Summa**1 080 000****1 080 000****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

4 061 704

4 031 221

Underhållsfond

1 778 278

1 778 278

Årets resultat

433 426

67 983

Summa**6 273 409****5 877 484****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

Not 6 1 747 935

1 607 696

Långfristiga skulder

Not 7

Fastighetslån

17 014 000

17 376 000

Summa**17 014 000****17 376 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

995 256

1 415 672

Förskottbetalda hyror

589 553

461 054

Skatteskuld

0

0

Upplupna kostnader

Not 8 74 444

142 229

Övriga kortfristiga skulder

366 503

1 874 342

Summa**2 025 756****3 893 297****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****28 141 101****29 834 476****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

18 100 000

18 100 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde, om inte annat anges i noterna nedan.

NOTER	2 004	2 003
Not 1 Central administration		
Styrelsearvoden	49 353	85 149
Sociala kostnader	14 079	26 925
Revisionsarvoden	40 000	40 000
revision		
konsultation	18 148	16 132
Övrigt	43 986	54 290
Summa central administration	165 566	222 496
Not 2 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 542 362	25 542 362
Årets investeringar byggnad	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	25 542 362	25 542 362
Ingående avskrivningar byggnader	-4 171 918	-3 661 071
Årets avskrivningar byggnader	-510 847	-510 847
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 682 765	-4 171 918
Ingående anskaffningsvärden mark	5 180 009	5 180 009
Årets investeringar mark	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	5 180 009	5 180 009
Netto bokfört värde byggnader	20 859 597	21 370 444
Netto bokfört värde mark	5 180 009	5 180 009
Taxeringsvärde för byggnader	34 948 000	43 444 000
Taxeringsvärde för mark	14 858 000	12 398 000
Summa taxeringsvärde	49 806 000	55 842 000

Avskrivningar sker 2004 med belopp motsvarande 2% på byggnadernas anskaffningsvärde vilket har beräknats genom proportionering av fastigheternas taxeringsvärde. Fastighets- och maskinförsäkring med fullvärdesgaranti är tecknade i SABO försäkringar.

NOTER, fortsättning**Not 3 Aktier** **2004** **2003**

Utskiftning har skett av aktier i Vallentuna Elverk och bolaget har erhållit 12500 st á 2kr (nom). **25000** **25000**

Not 4 Förutbetalda kostnader

ISS Facility Services AB, arvoden 145 075 0
 Övrigt 88 420 1 681
233 495 **1 681**

Not 5 Eget Kapital	Aktiekapital	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	900 000	180 000	1 778 278	4 031 221	67 983	6 957 483
Överföring resultat				67 983	-67 983	0
Utdelning				-37 500		-37 500
Årets resultat					433 426	433 426
Vid årets slut	900 000	180 000	1 778 278	4 061 705	433 426	7 353 409

Not 6 Periodiseringsfond

Avsatt 1998-12-31 0 60 297
 Avsatt 1999-12-31 285 276 285 276
 Avsatt 2000-12-31 214 579 214 579
 Avsatt 2001-12-31 406 285 406 285
 Avsatt 2002-12-31 598 515 598 515
 Avsatt 2003-12-31 42 744 42 744
 Avsatt 2004-12-31 200 536 0
Belopp vid årets utgång **1 747 935** **1 607 696**

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare är FöreningsSparbanken och inget av lånen har förfallodag 5 år efter balansdagen.

Not 8 Upplupna kostnader

Upplupna räntor 18 389 38 663
 Övriga upplupna kostnader 56 055 103 566
Summa upplupna kostnader **74 444** **142 229**

Vallentuna 2005-03-17
 AB ÖSSEBYHUS

Mattias Andersson

Kenneth Bylund

Uno Arfvidsson

Ove Larsson

Göran Heidmark

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-

Arne Engvall
 auktoriserad revisor