



Styrelsen och verkställande direktören för

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017



Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	30

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2017	2016	2015	2014
<i>kkkr</i>				
Nettoomsättning	164 337	160 028	157 418	112 875
Resultat efter finansiella poster	4 780	4 090	3 895	4 125
Balansomslutning	597 294	582 897	576 997	562 786
Antal anställda	56	58	55	35
Avkastning på totalt kapital %	3,1	3,1	3,1	3,4
Avkastning på eget kapital %	5,7	5,1	5,2	5,8
Soliditet %	14,1	13,6	13,1	12,7

Definitioner: se not 29

Bolaget redovisar en vinst på 4 780 kkr (4 090 kkr).

Soliditeten uppgår till 14.1 % (13.6%). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi kan än en gång blicka tillbaka på ett händelserikt år med fortsatt kundfokus i vår verksamhet.

Intresset har varit fortsatt stort för de lediga lägenheter vi haft att jobba med under året. De elva nybyggda marklägenheterna i Bommareviken som stod inflyttningsklara i mars har bidragit till att lätta något på trycket, men i övrigt är det planerna på nybyggnation vid f.d. Företagscenter som har gjort att framtiden för de bostadssökande ser ljusare ut framöver. Under året har vidare möten hållits med intressenter som gemensamt med oss har gått vidare i planeringsprocessen. Nu är förhoppningen att vi under 2018 ska komma en bra bit på vägen med nybyggnationen som kommer att innebära nära 50 nya lägenheter.



Ett projekt som verkligen har gjort ett riktigt avstamp under året är om- och tillbyggnationen av vårt äldreboende Garvaregården i Kyrkhult. Detta är en av de ekonomiskt största investeringarna som genomförts av Olofströmshus och till våren 2019 ska nya Garvaregården stå klart. Etapp 1 är nu påbörjad och här ingår 10 nya lägenheter för äldre, ny gemensamhetsdel, passager och verksamhetsanpassning. Det är en stor utmaning att färdigställa detta projekt samtidigt som verksamheten är igång i stora delar av byggnaderna och det kräver en noggrann planering samt samarbete mellan byggare och brukare.



Exempel på ombyggnation och renoveringar under 2017:

- Salong Vacker - en ombyggnation på Nedre Brogatan 1 som vi är stolta över tillsammans med ägaren Emily Palander.
- Tandläkare Ädel - ytterligare en ombyggnad av en lokal i City som har påbörjats under året och som kommer att inrymma en modern och funktionell tandläkarmottagning.
- Medborgarhuset Jämshög - här renoverar vi för att få in ett antal nya föreningar tillsammans med vår mångåriga hyresgäst Holje Folkdansgille.
- Belysningsprojekt Trygghet Tillgänglighet har fortsatt och vi har kompletterat med nya belysningar och bytt ut de gamla kvicksilverlamporna mot nya och moderna LED-belysningar.
- Södra Ekeryd - här har vi fortsatt våra energibesparingsåtgärder och fortsatt att byta ut gamla fönster samt trimmat in och kompletterat våra värmesystem. Nu är vi klara med hela området då det gäller fönsterbyte.
- Södra Ekeryd - PCB-sanering är nu genomförd för att avlägsna en av de största miljöbovarna i samband med nybyggnation. Samtidigt har byte till nya entrédörrar påbörjats i området.
- Södra Ekeryd - avfallshanteringen har genomgått en stor förändring från mörka och trånga kretsgårdar till våra nya moloker som har tagits emot väl av hyresgästerna.
- Södra Ekeryd - här har vi genomfört stora satsningar på att förändra och förbättra vår utemiljö med nya sittplatser, belysning, planteringar m.m.
- Östra Storgatan 38 - här har hela fastigheten i city fått ny färg vilket innebär att den ser nästan ny ut igen.
- Klinten - här har vårt äldreboende fått ny fasadfärg.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

- Solbacka - det gamla kommunalhuset i Kyrkhult har också genomgått en ny målningsbehandling och fick därmed ett välbehövligt lyft efter färdigställandet för nästan tio år sedan.
- Vilshultsvägen 3 - här har våra hyresgäster fått nya balkongplåtar.
- Ommålning Ådalsvägen 4.
- Ommålning Jägaregatan 38.
- Ommålning Vilboksvägen 7-11.



Planeringen för Holjegården där det är kommunen som står för investeringen har fortsatt under året och vi har tagit fram ett förfrågningsunderlag till kommunen som innebär att vi kan gå ut och få in anbud och därmed kunna upphandla en entreprenör som skall genomföra byggprojektet tillsammans med oss. Vi ser fram mot en byggstart under 2018 men den kommer att vara beroende av beslut från våra politiker.

Även under detta år har vi haft ett antal ny- och ombyggnader till vår kommun och de fastigheter som vi förvaltar. Flera av projekten har rört utbildningsförvaltningen och dess verksamheter. Detta innebär att vi också får en hel del följdjobb med provisoriska lokaler som innebär påfrestningar på vår personal, men här har vi visat att det är ett antal proffsiga medarbetare här på Olofströmshus som ser till att detta fungerar med lite extra plus i kanten.



Exempel på ombyggnationer och renoveringar förvaltade fastigheter:

- Ekerydsskolan – verksamhetsanpassning ett antal avdelningar, samt nya avdelningar "Kometen", "Nattis" etc.
- Brännaregårdens förskola en stor om- och tillbyggnad där personal och barn har flyttats till provisoriska lokaler i fd. Myrans förskola under byggtiden.
Den "nya" förskolan skall stå klar för inflyttning sommaren 2018.
- Brännaregårdsskolan - här har man valt att utöka skolan med moduler för ökat elevantal och de kan konkurrera väl med nyproducerade byggnader.
- Kyrkhults skola - här har också lokalytan utökats med moduler samtidigt som det skett verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler. Även här har man kunnat öka elevantalet.
- Brunnsången - under sommaren fick Kyrkhults IP Brunnsången en ny beläggning på sin konstgräsplan. Den gamla gummibeläggningsen ersattes av ett nytt material som består av kork och den invigdes under pompa och ståt.

67

Vi har haft ett fortsatt starkt och fint samarbete med våra hyresgäster i gårdsföreningar och i Nöjesgruppen som årligen gör fantastiska insatser såväl för oss som för våra kunder.

I vanlig ordning har bomöten genomförts i samtliga områden och årets områdesfest lockade storpublik efter planering tillsammans med våra kunder.



Boinflytandeåret avslutades med en uppskattad julfest efter planering tillsammans med våra kunder och det är viktigt att vi stimulerar och visar våra eldsjälarna i Nöjesgruppen den uppskattning de förtjänar för att bibehålla deras entusiasm inför ett kommande, spännande 2018.

Likt tidigare år har medverkan ägt rum vid arrangemangen Medvind, Metalldagen, Skördedagen, Näselfrossan samt Holje Marknad och vid flertalet av dessa har vi haft en betydande eller ledande roll under såväl planering som framförande. *bj*



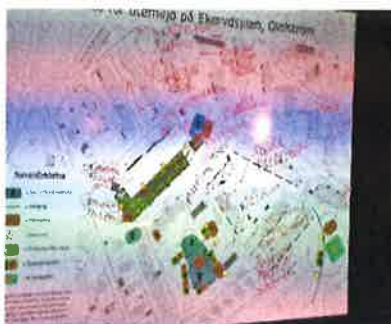
Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

2017 var också året då vårt fantastiska projekt Social och ekologisk harmoni på Ekerydsplan drog igång. Hela 7,5 miljoner kronor, varav hälften kommer från beviljat anslag från Boverket, beslutades att användas för att skapa sociala mötesplatser, gemenskap och aktiviteter för kunderna i området.

En styrgrupp bestående av representanter från Olofströmshus och en grupp hyresgäster ska hålla i projektet och se till så att många av kundernas önskemål blir verklighet och ger området ett riktigt lyft.

Augusti 2019 är deadline för projektet så det är bråda dagar som kräver att vi fördelar våra resurser på rätt sätt.



Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2017 uppgår bostadsbeståndet till 1 905 lägenheter, varav 347 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 5 (6) vid årsskiftet.

Användning av finansiella instrument

Olofströmshus använder, i enlighet med gällande finanspolicy, sig av räntederivat för att förlänga sina bindningstider. Per årsskiftet finns ränteswapar uppgående till 400 mkr. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 2,93 (3,71) år.

Icke-finansiella upplysningar

Miljöberättelse

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Miljö är en viktig strategifråga för bolaget och omfattar så vitt skilda områden som energiförbrukning, användande av kemikalier och en hälsosam och utvecklande boendemiljö för våra kunder. Miljötänket inom bolaget ska genomsyra allt vi gör.

Miljöledningssystemets omfattning:

Följande delar av vår verksamhet omfattas av vårt miljöledningssystem: Hela verksamheten.

Verksamhetens miljöpåverkan

Vi har i vår miljöutredning identifierat följande miljöaspekter som de mest betydande:

- Uppvärmning
- Vattenförbrukning

Uppföljning av aktiviteter för att minska miljöpåverkan

Vi arbetar aktivt för att minska vår miljöpåverkan och har under 2017 bland annat genomfört följande aktiviteter:

Miljöförbättrande åtgärd/aktivitet	Genomförd (år)
Energi: Vi har installerat en värmepump som återvinner energin ur frånluften från lägenheterna på Bredgatan 10-12 och Ö Storgatan 18 samt bytt cirkulationspumpar och fläktar till energieffektiva. Beräknad årlig besparing: 300 000 kWh fjärrvärme. Ökad elkostnad 68 000 kWh. Årlig kostnadsbesparing: 130 000 kronor. Pay off 3 år.	2017
Vi har bytt ut 4-5 cirkulationspumpar till moderna.	2017
Vi har bytt varmvattenväxlare på JF Anderssons väg.	2017
Vi har bytt fönster på Hallonvägen 2-6 och bytt gamla entrédörrar på Äppelvägen 1-5 och Hallonvägen 2-12. Asbest- och pcb-sanering utfördes i samband med bytet.	2017
Vi har bytt 150 gamla armaturer till LED-belysning och 29 fönster till isolerglasfönster i samband med renovering av Ekerydsskolan.	2017
Vi har bytt ett 130-tal äldre armaturer i stolpbelysning utomhus till LED på Södra Ekeryd, Ekerydsplan, Smålandsgatan, Bredgatan/Östra Storgatan, Jägaregatan / Vilboksvägen, Nedre Brogatan och vid kommunhuset.	2017
Vatten: Vi har renoverat ett 30-tal badrum under året och bytt toaletter och blandare till snålspolande. En del badrum har fått dusch i stället för badkar. Vid behov har asbestsanering utförts i samband med renoveringen.	2017
Vi har bytt totalt 75 äldre toaletter till snålspolande.	2017
	
Avfall o sophantering: Vi har installerat moloker på fem olika platser, de tas i bruk under 2018. Molokerna gör det lättare för kunderna att slänga rätt.	2017
Kemisk tekniska produkter: Vi har fasat ut ogräsmedlet Round up till förmån för mer miljövänliga medel. Ansvariga för kemlistorna på våra olika avdelningar har samordnat uppgifter kring kempärmarna.	2017
Fordon: Byte av en äldre traktor till en modern modell.	2017



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Luft o ventilation: Vi har bytt ventilationsaggregat till Dannfältshallen. Det minskar elförbrukning med 35 000 kWh per år och sänker även fjärrvärmeförbrukningen tack vare bättre värmeåtervinning. Pay off 6 år.	2017
Vi har bytt 10-15 fläktar i ventilationsaggregat till moderna.	2017
Administration o inköp: Vår kundtidning Easy Living trycks numera på Svanenmärkt papper. Hyresavtal skrivs digitalt, i den mån det går. Rapporter och avstämningar i olika system sker digitalt i den mån det går.	2017
Miljöhänsyn i ny- och ombyggnad: Start för om- och tillbyggnad Garvaregårdens äldreboende, Kyrkhult. Den innebär att värmeförbrukningen kommer att uppfylla dagens nybyggnadskrav, all belysning blir LED, ventilationsanläggningen moderniseras, bergvärme installeras och oljepannan blir enbart kvar som reserv vid krisläge.	2017-2019
Bommareviken, nybyggnation av 11 marklägenheter. Vi har valt effektiviserat energianvändande enligt BBR:s krav, giftfritt material och vattensnåla och energieffektiva vitvaror. Under byggtiden har miljöpåverkan minskats genom att transporterna till platsen samordnats och byggavfallet källsorterats i olika fraktioner.	2016-2017
Förnyelsebara energikällor (sol, vind, vatten): Energisiffror från våra solpaneler och solcellsanläggningar går nu att följa på vår hemsida.	2017
Informations- och utbildningsinsatser: Vi har mött våra kunder under ett flertal olika arrangemang, från bomöten i de olika bostadsområdena till kommunens Skördedag, och pratat boinflytande, miljö och framtida byggprojekt.	2017
Miljögruppen, ledningsgruppen samt styrelsen för OHAB gjorde en studieresa till Trelleborg och Köpenhamn för att titta närmare på Sveriges största passivbyggnad, besöka en lågenergiklassad skola, ta del av en ny typ av processarbete vid nybyggnation och besöka ett nybygge av hyreshus m.m.	2017
Vi har ökat kundernas boinflytande med hjälp av två anställda (på del av tid).	2016-2017
Vi har utbildat nyanställda medarbetare i miljö.	2017
Eco Living: Vi har tillsammans med kunder på Smålandsgatan startat vår tredje stadsodling. Vi har inspirerat våra stadsodlare genom Anette Nilssons föreläsning "Hur man skapar en dekorativ köksträdgård". Fler avdelningar på Brännaregårdens äldreboende är nu med och sköter om hönsen på området.	2017

Miljöindikatorer/Nyckeltal för miljöpåverkan

Miljöaspekt	Nyckeltal år 2015	Nyckeltal år 2016	Nyckeltal år 2017	Procent
Fjärrvärme (normalårskorrigerad *)				
OHAB	23,9 GWh	18,2 GWh	17,9 GWh	-1,6%
Kommunens förvaltade fastigheter	Ej uppgift	7,0 GWh	7,1 GWh	+1,4%
El, uppvärmning (normalårskorrigerad*)				
OHAB	1,11 GWh	1,07 GWh	1,12 GWh	+5 %
Kommunens förvaltade fastigheter	Ej uppgift	0,7 GWh	0,7 GWh	0%
Elförbrukning				
OHAB	3,0 GWh	3 GWh	3,2 GWh	+4,4%
Kommunens förvaltade fastigheter	Ej uppgift	6 GWh	5,6 GWh	-5%
Vattenförbrukning				
OHAB	225976 kubik	216335 kubik	197051 kubik	-8,9%
Kommunens förvaltade fastigheter	Ej uppgift	30557 kubik	34089 kubik	11,5%
Restavfall				
OHAB	409 ton	298 ton	313 ton	+5%
Kommunens förvaltade fastigheter	Ej uppgift	138 ton	153 ton	10,8%
Kemikalier, antal (antal kemikalier med Faropiktogram inom parentes)**	109	131 (54)	136 (59)	+3,8%
Diesel- och bensinförbrukning**	11928 liter	9561 liter	10070 liter	+5,3%

*Normalårskorrigerad: gör det möjligt att jämföra energiåtgången olika år med hänsyn till variationen i utetemperatur.

**Siffrorna går inte att skilja åt för OHAB och kommunens förvaltade fastigheter.

Under 2017 ökade OHAB:s yta med 528 kvadratmeter till totalt 141 569 kvadratmeter. Kommunens förvaltade lokaler ökade med 2 584 kvadratmeter till totalt 77 645 kvadratmeter.

Fotnot: Viss osäkerhet råder kring siffror för fjärrvärme, el och vatten på grund av ett omfattande systembyte som genomfördes 2017. Allt är ännu inte kvalitetssäkrat.

Uppföljning av miljöindikatorer

Vi följer ett antal nyckelindikatorer för miljöpåverkan och har följande kommentarer avseende utvecklingen:

- Minskat elförbrukningen med 2 procent. Den ökade med 4,4 procent för OHAB och minskade med 5 procent för kommunens förvaltade fastigheter.
- Minskat uppvärmningsförbrukningen med 2 procent. Den minskade med totalt 1,4 procent för OHAB och ökade totalt 1,6 procent för kommunens förvaltade fastigheter.
- Minskat vattenförbrukningen. Den minskade med 8,9 procent för OHAB och ökade med 11,5 procent för kommunens förvaltade fastigheter.
- Minskat diesel- och bensinförbrukningen. Nej, men andelen diesel har ökat jämfört med bensinförbrukningen.

Personal

Bolaget arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling för våra anställda. Bolaget vill vara en attraktiv arbetsgivare med personal som trivs och känner möjlighet till utveckling. Så kompetensökning är inte bara behövt, det är en nödvändighet. Kompetensen ska komma både den anställde samt våra kunder till gagn. Kunnig personal ger nöjda kunder. Under året har det hållits föreläsningar och genomförts en taksäkerhetsutbildning bl.a.

Underlag till vilka områden som behöver kompetenshöjning får ledningen genom de årliga resultat- och utvecklingssamtal (RUS) som hålls mellan medarbetaren och dennes närmsta chef. RUS:en lägger också stor vikt vid samtal om den anställdes trivsel och trygghet på arbetet vilket leder vidare till insatser både i bolaget som helhet som i respektive arbetsgrupper.

För att ytterligare stärka medarbetarnas möjlighet att påverka genomför vi årligen en medarbetarenkät som besvaras anonymt. Synpunkterna i denna leder fram till handlingsplaner inom arbetsmiljöområdet som bolaget ålägger sig att arbeta med.

Två gånger per år genomförs ett Bolagsråd, där medarbetare har möjlighet att påverka sin arbetsmiljö i samverkan med ledning, fackliga ombud och företagshälsovård. Bolagsrådet utgår från fastslagna arbetsmiljölagar och bolagets egen arbetsmiljöpolicy.



Bolaget har en låg korttidsfrånvaro, 1,63 % totalt över året och en rad insatser finns för att förebygga sjukdom och öka välmående. Bolaget har ett generöst friskvårdbidrag som utnyttjas av ca 70 % av de anställda med en stadig ökning av utnyttjande. Personalen har också en trivselgrupp som anordnar aktiviteter för samtliga anställda som främjar både välmående och känslan av samhörighet. Dessa aktiviteter sker ca 4 gånger per år med mindre gruppaktiviteter där emellan.

Bolaget har påbörjat en omorganisering i förvaltningsgrupperna med syfte att förenkla och underlätta teamarbetet för både arbetsgrupper och chefer. Förvaltningarna kommer vara indelade i två grupper, en som arbetar mot Olofströmshus ägda fastigheter och en som arbetar mot kommunens fastigheter. Detta tror vi kommer förenkla arbete, beslutsvägar och kommunikation samt förenkla teamarbete då alla i de respektive grupperna arbetar med liknande arbetsuppgifter.

Personalförändringar under året:

- 3 st till pension
- 4 st till andra arbete
- 5 st nyanställda tillsvidare
- 1 st tidsbegränsad anställning (i avvaktan på tillsättning)

Bolaget hade under året 13 st feriearbetare och 3 st säsongsarbetare

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 806 000, balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning

	<u>71 806</u>
Summa	<u>71 806</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning	2	164 337	160 028
Övriga rörelseintäkter	3	5 426	11 556
		169 763	171 584
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4, 6	-102 105	-105 808
Personalkostnader	5	-32 293	-32 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 553	-15 746
Rörelseresultat		18 812	17 799
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 051	-13 728
Resultat efter finansiella poster		4 780	4 090
Skatt på årets resultat	9	—	—
Årets resultat		4 780	4 090

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
--------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10, 11	526 552	509 361
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 603	10 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	5 023	24 393
		<u>542 178</u>	<u>544 290</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Uppskjuten skattefordran	15	—	—
Andra långfristiga fordringar	16	218	110
		<u>258</u>	<u>150</u>

Summa anläggningstillgångar		542 436	544 440
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar**Varulager m m**

Råvaror och förnödenheter	17	351	371
		<u>351</u>	<u>371</u>

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 918	3 619
Fordringar hos koncernföretag		585	—
Aktuell skattefordran		2 592	2 592
Övriga fordringar		347	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 338	2 023
		<u>6 780</u>	<u>8 892</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		47 727	29 194
		<u>47 727</u>	<u>29 194</u>

Summa omsättningstillgångar		54 858	38 457
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		597 294	582 897
-------------------------	--	----------------	----------------

07

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		67 026	62 936
Årets resultat		4 780	4 090
		<u>71 806</u>	<u>67 026</u>
		84 306	79 526
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	466 052	466 052
		<u>466 052</u>	<u>466 052</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		14 315	6 933
Leverantörsskulder		8 622	9 963
Skulder till koncernföretag		2 692	3 780
Övriga skulder		2 303	1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 004	15 473
		<u>46 936</u>	<u>37 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>597 294</u>	<u>582 897</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	62 936	75 436
Årets resultat					–	4 090	4 090
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	67 026	79 526

2017-12-31	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	67 026	79 526
Årets resultat					–	4 780	4 780
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	71 806	84 306

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	4 780	4 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	16 553	15 746
		<u>21 333</u>	<u>19 836</u>
Betald inkomstskatt		<u>—</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 333	19 836
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		20	-100
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 112	-1 025
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>9 617</u>	<u>1 810</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>33 082</u>	<u>20 521</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 692	-3 340
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-11 749	-25 180
Förvärv av finansiella tillgångar		<u>-108</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-14 549</u>	<u>-28 520</u>
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>—</u>	<u>—</u>
Årets kassaflöde		18 533	-7 999
Likvida medel vid årets början		<u>29 194</u>	<u>37 193</u>
Likvida medel vid årets slut	26	47 727	29 194

87

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Tillval	10 år
Markanläggningar och anslutningar	20 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	100 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	40-50 år
- Yttre ytskikt; fasad, mm	50 år
- Markanläggning	50 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteutäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

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 särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter redovisas den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts *61*

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2017	2016
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	111 144	109 834
Förvaltning kommunala fastigheter	53 193	50 194
	<u>164 337</u>	<u>160 028</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Erhållna offentliga bidrag	–	86
Försäkringsersättning	78	145
Återbäring HBV	98	110
Externt sålda tjänster	5 250	11 215
	<u>5 426</u>	<u>11 556</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017	2016
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	159	118
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	35	77
Andra uppdrag	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
Sverige	56	82%	58	82%
Totalt	56	82%	58	82%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2017-12-31 Andel kvinnor	2016-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	12%	12%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017	2016
Löner och ersättningar	20 183	19 403
Sociala kostnader	9 996	10 752
(varav pensionskostnad) 1)	(2 168)	(3 743)

1) Av företagets pensionskostnader avser 313 (313) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 057 (-)	19 126	1 090 (-)	18 313

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från anställning har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

Not 6 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Inom ett år	285	283
Mellan ett och fem år	285	283
Senare än fem år	—	—
	<u>570</u>	<u>566</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<u>2017</u> 285	<u>2016</u> 283

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter, externa	19	19
	<u>19</u>	<u>19</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader, externa	-12 653	-12 330
Borgensavgift	-1 398	-1 398
	<u>-14 051</u>	<u>-13 728</u>

Not 9 Skatt på årets resultat**Avstämning av effektiv skatt**

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 780		4 090
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 052	22,0%	-900
Ej avdragsgilla kostnader	2,9%	-138	0,0%	-116
Ej skattepliktiga intäkter	-15,8%	757	-18,6%	761
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-9,1%	433	-6,2%	255
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	875 066	873 554
Nyanskaffningar	7 391	1 512
Omklassificeringar	23 728	-
Vid årets slut	906 185	875 066
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-274 358	-261 076
Årets avskrivning	-13 928	-13 282
Vid årets slut	-288 286	-274 358
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-91 347	-91 347
Vid årets slut	-91 347	-91 347
Redovisat värde vid årets slut	526 552	509 361
Varav mark	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	29 282	29 282
Redovisat värde vid årets slut	29 282	29 282

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentliga bidrag från Länstyrelsen i Blekinge på 128 kr som erhöles år 2014.

Not 11 **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	509 361	521 131
Vid årets slut	526 552	509 361

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod.

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto vilket dividerats med ett realistiskt direktavkastningskrav för Olofström.

Analysens resultat är att verkligt värde inte understiger bokfört värde.

Not 12 **Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 181	24 841
Nyanskaffningar	2 692	3 340
Vid årets slut	30 873	28 181
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 645	-15 181
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 625	-2 464
Vid årets slut	-20 270	-17 645
Redovisat värde vid årets slut	10 603	10 536

Not 13 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	24 393	725
Omklassificeringar	-23 728	–
Investeringar	4 358	23 668
Försäljningar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	5 023	24 393

Not 14 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Not 15 Uppskjuten skatt

	2017-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	526 552	412 468	-114 084
Byggnadsinventarier	7 586	16 609	9 023
	<u>534 138</u>	<u>429 077</u>	<u>-105 061</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 119 430 kkr.

	2017-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	25 098	-25 098
Byggnadsinventarier	1 984	—	1 984
Skattemässigt underskottsavdrag	23 114	—	23 114
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>25 098</u>	<u>25 098</u>	<u>—</u>

	2016-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	509 361	399 941	-109 420
Byggnadsinventarier	7 652	15 447	7 795
	<u>517 013</u>	<u>415 388</u>	<u>-101 625</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 121 400 kkr.

	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	24 072	-24 072
Byggnadsinventarier	1 715	—	1 715
Skattemässigt underskottsavdrag	22 357	—	22 357
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>24 072</u>	<u>24 072</u>	<u>—</u>

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	110	97
Tillkommande fordringar	108	13
Reglerade fordringar	—	—
Redovisat värde vid årets slut	218	110

Not 17 Varulager m m

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Råvaror och förnödenheter	351	371
	<u>351</u>	<u>371</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupen ränteintäkt	51	121
Förutbetalda kostnader	188	808
Periodiseringar	1 099	1 094
	<u>1 338</u>	<u>2 023</u>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000



Not 20 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 152	199 900
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	199 900	266 152

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	2 441	2 349
Upplupna löner	419	358
Upplupna räntekostnader	3 583	3 542
Upplupna taxekostnader	3 811	3 376
Upplupet hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	840	786
Upplupen fastighetsskatt	1 936	1 912
Förutbetalda intäkter	2 812	145
Övriga poster	3 162	3 005
	19 004	15 473

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	429	375

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivatinstrument, ränteswap. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader.

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017	2016
Erhållen ränta	19	19
Erlagd ränta	13 940	13 754

Not 26 Likvida medel

2017-12-31 2016-12-31

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel	1	40
Banktillgodohavanden	7	178
Tillgodohavande på koncernkonto	47 719	28 976
	<u>47 727</u>	<u>29 194</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

2017 2016

Avskrivningar	16 553	15 746
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-
	<u>16 553</u>	<u>15 746</u>

Not 28 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström.

Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Holje Holding AB förvärvade aktierna i Olofströmshus AB av Olofströms kommun 2014-04-14.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 40 (37) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld)

Olofström 2018-03-08



Kaj Joelsson
Ordförande



Sonja Lundh



Johnny Svensson



Hannu Lahdenperä



Patrik Krupa



Magnus Lindahl
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

