



Styrelsen och verkställande direktören för

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016



Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

**Noter med redovisningsprinciper och
bokslutskommentarer**

Underskrifter

sida

2

9

10

13

14

27

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>	2016	2015	2014	2013
<i>kkkr</i>				
Nettoomsättning	160 028	157 418	112 875	104 071
Resultat efter finansiella poster	4 090	3 895	4 125	3 100
Balansomslutning	582 897	576 997	562 786	555 753
Antal anställda	58	55	35	35
Avkastning på totalt kapital %	3,1	3,1	3,4	3,4
Avkastning på eget kapital %	5,1	5,2	5,8	4,6
Soliditet %	13,6	13,1	12,7	12,1

Definitioner: se not 29

Bolaget redovisar en vinst på 4 090 kkr (3 895 kkr).

Soliditeten uppgår till 13,6 % (13,1%). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vakanserna har under hela året varit fortsatt låga då det ökade invånarantalet bidragit till högt tryck på våra lägenheter. Följaktligen har stort intresse visats för de nybyggnationer som påbörjats eller som det planerats för.

Under året adderades sju nya marklägenheter till vårt bestånd och den efterfrågan som råder på bostäder fick oss även att påbörja avveckling av våra möblerade lägenheter. De nya bostäderna som påbörjats under året i området Bommareviken fick snabbt nya hyresgäster som kan välkomnas i mars 2017. 



Projekteringen för Holjegården satte igång på allvar och under nästa år hoppas vi att byggnationen kan komma igång mer konkret. När verksamheterna för Hemtjänsten Centrala och Västralid flyttar över till Holjegården kommer ett antal lägenheter så småningom frigöras både i centrum och i Vilboken och även om nybyggnationen tar tid ser vi en ljusning gällande bostadsbristen.



Något som också bidrar till denna ljusning är de planer finns på att bygga lägenheter på tomten där Företagscenter tidigare låg. Inom en snar framtid kommer beslut tas om hur vi ska gå vidare med de intressenter som registrerat sig för dessa bostäder och ett antal byggfirmor kommer tillfrågas för att ta fram så bra förslag som möjligt för våra potentiella kunder.



Upphandling gällande om- och tillbyggnad av Garvaregården är påbörjad och under årets första halva är planen att vi ska ha kommit en bit på vägen även i detta projekt som kommer resultera i ett ökat antal vårdplatser samt vanliga marklägenheter i Kyrkhult. 

Arbetet med boinflytande har varit fortsatt starkt under året och även om samarbetet med Hyresgästföreningen upphörde förra året har samarbetet med våra gårdsföreningar fungerat fortsatt fint. Medlemmarna i Nöjestruppen har fortsatt visa ett fint engagemang för våra evenemang så som områdesfest och julfest och de ideella krafter de medför är ovärderliga för vårt boinflytandearbete.



De kommunala arrangemangen Skördedagen och Barnkalaset har varit uppskattade av såväl kommuninvånare som utomstående och vi har precis som tidigare år varit involverade i dessa, många gånger i en ledande position. Seniormässan och Metalldagen har vi också medverkat på och likaså vid enstaka idrottsevenemang som stolt sponsor.

Samarbetet med idrottsföreningar har fungerat fortsatt väl och de har varit med oss vid ett flertal arrangemang likt tidigare år.

Eco Living har fortsatt utvecklas under året och med både biodling och föreläsning i temat odling har projektet fortsatt växa. Intresset hos våra hyresgäster har minst sagt blomstrat ordentligt, något som det fantastiska odlingsområdet på Ekerydsplan vittnar om. Detta kommer att utvecklas ytterligare under 2017 då odlingskurs för våra hyresgäster är planerade att sätta igång.



Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Renovering och upprustning av våra områden har fortsatt löpande och fönsterbyte på de kvarvarande husen på Södra Ekeryd har gett hela området ett rejält lyft både ur miljösynpunkt och visuellt.

Året som gått har också inneburit en del upprustningar och utbyggnader för våra skolbyggnader och förskolor och en fantastisk byggnad kommer stå inflyttningsklar vid årsskiftet – nya förskolan i Vilboken. 160 barn kommer inrymmas i den fina moderna byggnaden där miljön tillsammans med barn och personal har fått stå i fokus.



Enligt hyresförhandlingarna 2016 träffades överenskommelse att höja hyrorna med 0,5% per 2016-04-01. Olofströmshus har även fortsättningsvis de lägsta hyrorna bland de allmännyttiga bolagen i Blekinge.

När resultatet från 2016 års kundundersökning av Aktiv Bo sammanställdes visade det sig att våra kunder var så pass nöjda med oss som hyresvärd att det resulterade i en nominering för Högsta profil bland alla deltagande bostadsbolag.

Vårt resultat 93,0% visade sig räcka till en fin andraplats, endast 0,2% efter segrande bolag, och vi sträcker på oss och känner oss stolta över silverplatsen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2016 uppgår bostadsbeståndet till 1 894 lägenheter, varav 347 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 6 (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 räntebindningstiden uppgår till 3,71 (4,59) år *n*

Icke-finansiella upplysningar

Miljöpolicy och miljömål

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. Vi kommunicerar miljöarbetet till våra kunder och anställda genom kundtidning, hemsida, facebook, bomöten och olika projekt. Under 2016 kretsade en stor del av miljöarbetet kring 4Easynrj där samtliga anställda deltog i den energiinventering som gjordes i alla lägenheter. Bland de saker som åtgärdades fanns ventilation, droppande kranar och brandvarnare som saknades. I samband med projektet överlämnades också den stora kundenkäten till hyresgästerna och alla fick en miljögåva.

Under fjolåret tog satsningen på stadsodling och djur genom Eco Living flera steg framåt. Stadsodlingen på Ekerydsplan byggdes ut med stora odlingslotter på en yta av 900 kvadratmeter och en ny pallkrageodling anlades i Kyrkhult. Satsningen på biologisk mångfald fortsatte med en egen biodling i en topplistikupa på odlingsområdet vid Ekerydsplan.

Arbetet med att inte använda fler kemikalier än nödvändigt och att använda de vi har på ett bra och ansvarsfullt sätt går vidare. Produkterna på kemlistan utvärderas löpande.

Vårt arbete med avfallshantering har legat i fokus under 2016 och många olika alternativ har diskuterats och planerats. Under 2017 ska flera kretsgårdar göras om för att förbättra sortering och att rätt sak kastas på rätt ställe. I det arbetet finns också en omgörning på ännu ett äldreboende med i planeringen.

Arbetet med att byta ut kvicksilverarmaturer går vidare. Under 2016 byttes flera hundra glödlampor och lysrör ut till LED i våra olika bostadsområden.

Miljöarbetet för våra allra yngsta kunder manifesterades 2016 i byggandet av den nya förskolan i Vilboken. Den är klassad Silver enligt Sweden Green Building Council. Detta innebär bland annat att energiförbrukningen får uppgå till maximalt 75% av gällande krav enligt BBR för motsvarande byggnation, uppvärmning sker med fjärrvärme och all el är miljöklassad. Led-belysning används generellt. Det finns även solelsproduktion med kapacitet för leverans till externa projekt under del av året.

Personal

Personalen är vår viktigaste resurs. Dessa ord brukar ju användas allt som oftast i verksamhetsberättelser och bokslut. Men det är ju faktiskt så det är – utan personal, ingen verksamhet. För vem eller vilka ska annars leda verksamheten, leverera kundnytta, utveckla idéer eller producera varor och tjänster? Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån inom bolaget, framförallt genom att satsa på utbildning som kommer våra kunder till nytta men även vidareutbildning som sker för de olika yrkesområdena. Planen för medarbetarens kompetensutveckling utgår från det årligt genomförda utvecklingssamtalet. 



Under ett antal år har vårt arbete med "Kunden i centrum" varit en av våra viktigaste ledstjärnor. En av våra strategier har utgått från kundens önskemål och vi har satt upp våra mål efter dessa förutsättningar. För att kunna ta ytterligare steg i att utveckla vår kompetens använder vi sedan en tid tillbaka LEAN (Lean Production) som ett verktyg i vår verksamhet. LEAN är ingen aktivitet eller metod som går att genomföra för att sedan vara klar. Det rör sig om ett förhållningssätt eller en strategi för hur verksamheten skall bedrivas. LEAN är alltså ett överordnat begrepp som omfattar företagskultur, värderingar, grundläggande principer, metoder, ledarskap, medarbetarskap etc. Efter införandet av LEAN har samtlig personal på ett eller annat sätt varit involverade i att använda detta verktyg i sin dagliga verksamhet. Det har under året tagits fram flödesscheman och förbättringar av dessa från samtliga avdelningar. Det kommer också att bli ett redskap för oss att stärka kompetens och kunskap i företaget.

Tillsammans med förvaltningarna på Olofströms kommun och övriga kommunala bolag har det påbörjats en ny ledarskapsutbildning där vi tillsammans kommer att fokusera på ett Salutogent ledarskap. Detta utgår från ledarens intresse för andra människor och dennes vilja att inspirera, uppmuntra och bekräfta positivt beteende. Följden blir att både människor och verksamhet mår bra, en förutsättning för framgång, lönsamhet och effektivitet.

Under året har det också genomförts utbildningar både internt och externt för att höja kompetensen bland vår personal. Dessa utbildningar är nödvändiga för att kunna möta våra kunders krav och ser till så att Olofströmshus växer och blir ännu attraktivare, något som i sin tur innebär att vi attraherar såväl befintliga som nya kunder.

Vår organisation bland kundvårdar har under året tagit ytterligare steg för att utveckla kundservicen. Under året har vi genomgått en omorganisation där vårt fastighetsbestånd tillsammans med våra förvaltade fastigheter, nu består av två områden. Detta har ställt stora krav på vår personal då vi dessutom har haft en ny stor kundenkät där vi verkligen får svara upp till vårt mål att åter bli bäst i Sverige.

Den enskilde medarbetaren spelar en viktig roll för att hålla kostnaderna nere. Alla inom organisationen har ett ansvar för att budgeten hålls och med sitt arbete bidrar alla till att ge hyresgästen hög boendekvalitet till rimlig hyra.



Bolaget har fortsatt sin satsning på hälsobefrämjande åtgärder. Detta genom att personalen med sin "Trivselgrupp" har fått möjlighet till att rikta åtgärder både till enskilda såväl som företagsgemensamma trivselåtgärder och hälsovård. Under året har program genomförts där våra medarbetare genom kunniga föreläsare blivit informerade hur man hanterar sin kropp både fysiskt och psykiskt och därmed naturligtvis mår bättre.

De anställda har möjligheter att påverka sin arbetsmiljö genom Bolagsrådet och den framtagna arbetsmiljöparmen. I Bolagsrådet ingår representanter från de fackliga organisationerna, skyddsombud, företagshälsovård och företagsledning.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 67 026 000, balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning

	67 026
Summa	<u>67 026</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>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning	2	160 028	157 418
Övriga rörelseintäkter	3	11 556	5 442
		171 584	162 860
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-105 808	-99 404
Personalkostnader	5	-32 231	-29 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 746	-15 443
Rörelseresultat	6	17 799	18 083
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 728	-14 212
Resultat efter finansiella poster		4 090	3 895
Skatt på årets resultat	9	—	—
Årets resultat		4 090	3 895

7

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	509 361	521 131
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 536	9 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	24 393	725
		<u>544 290</u>	<u>531 516</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Uppskjuten skattefordran	15	—	—
Andra långfristiga fordringar	16	110	97
		<u>150</u>	<u>137</u>
Summa anläggningstillgångar		544 440	531 653
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	17	371	271
		<u>371</u>	<u>271</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 619	4 367
Aktuell skattefordran		2 592	2 592
Övriga fordringar		658	920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 023	1
		<u>8 892</u>	<u>7 880</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 194	37 193
		<u>29 194</u>	<u>37 193</u>
Summa omsättningstillgångar		38 457	45 344
SUMMA TILLGÅNGAR		582 897	576 997

17

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</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		62 936	59 041
Årets resultat		4 090	3 895
		<u>67 026</u>	<u>62 936</u>
		<u>79 526</u>	<u>75 436</u>
<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		6 933	8 643
Leverantörsskulder		9 963	6 387
Skulder till koncernföretag		3 780	3 168
Övriga skulder		1 170	1 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15 473	15 865
		<u>37 319</u>	<u>35 509</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>582 897</u>	<u>576 997</u>

7

Rapport över förändringar i eget kapital

2015-12-31	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	59 041	71 541
Årets resultat					–	3 895	3 895
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	62 936	75 436

2016-12-31	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
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

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	4 090	3 895
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	15 746	15 443
		<u>19 836</u>	<u>19 338</u>
Betald inkomstskatt		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 836	19 338
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-100	-127
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 025	4 574
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 810	10 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>20 521</u>	<u>34 101</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 340	-2 983
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-25 180	-12 196
Avyttring av förvaltningsfastigheter		<u>-</u>	<u>999</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-28 520</u>	<u>-14 180</u>
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde		-7 999	19 921
Likvida medel vid årets början		<u>37 193</u>	<u>17 272</u>
Likvida medel vid årets slut	26	29 194	37 193

17

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skrivs av

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.

	Nyttjandeperiod
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

7

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.

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korregerar 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 ränteintäkt. 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.

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.

Hysesintäkter 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. 7

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

	2016	2015
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	109 834	107 999
Förvaltning kommunala fastigheter	50 194	49 419
	<u>160 028</u>	<u>157 418</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Erhållna offentliga bidrag	86	189
Försäkringsersättning	145	245
Återbäring HBV	110	102
Externt sålda tjänster	11 215	4 906
	<u>11 556</u>	<u>5 442</u>

7

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
<i>KPMG / Bengt Månsson</i>		
Revisionsuppdrag	118	60
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	77	—
Andra uppdrag	—	50
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	—	21

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**

	2016	varav män	2015	varav män
Sverige	58	0%	55	82%
Totalt	58	0%	55	82%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	12%	12%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar	19 403	18 524
Sociala kostnader	10 752	8 353
(varav pensionskostnad) 1)	(3 743)	(2 791)

1) Av företagets pensionskostnader avser 313 (315) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 090 (-)	18 313	1 105 (-)	17 419

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>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Inom ett år	283	327
Mellan ett och fem år	283	327
Senare än fem år	—	—
	<u>566</u>	<u>654</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	283	327

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränteintäkter, externa	19	24
	<u>19</u>	<u>24</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader, externa	-12 330	-12 814
Borgensavgift	-1 398	-1 398
	<u>-13 728</u>	<u>-14 212</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	—	—
Uppskjuten skatt	—	—

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 090		3 895
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-900	22,0%	-857
Ej avdragsgilla kostnader	2,8%	-116	0,0%	-130
Ej skattepliktiga intäkter	-18,6%	761	-19,9%	776
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-6,2%	255	-5,4%	211
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	—
Uppskjuten skatt taxerade underskott	-18,6%	760	-19,9%	776
Uppskjuten skatt temporära skillnader	18,6%	-760	19,9%	-776
Redovisad effektiv skatt	0,0%	—	-3,3%	—

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	873 554	857 930
Nyanskaffningar	1 512	11 583
Omklassificeringar	—	4 041
Vid årets slut	875 066	873 554
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-261 076	-247 834
Årets avskrivning	-13 282	-13 242
Vid årets slut	-274 358	-261 076
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-91 347	-91 347
Vid årets slut	-91 347	-91 347
Redovisat värde vid årets slut	509 361	521 131
Varav mark	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	29 282	29 282
Redovisat värde vid årets slut	29 282	29 282

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

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

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	521 131	518 749
Vid årets slut	509 361	521 131

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**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24 841	21 858
Nyanskaffningar	3 340	2 983
Vid årets slut	28 181	24 841
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 181	-12 980
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 464	-2 201
Vid årets slut	-17 645	-15 181
Redovisat värde vid årets slut	10 536	9 660

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

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	725	5 152
Omklassificeringar	–	-4 041
Investeringar	23 668	613
Försäljningar	–	-999
Redovisat värde vid årets slut	24 393	725

Not 14 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2016-12-31	2015-12-31
<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

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2016-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<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.

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

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2015-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	521 131	416 357	-104 774
Byggnadsinventarier	6 979	13 582	6 603
	<u>528 110</u>	<u>429 939</u>	<u>-98 171</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 122 562 kkr.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	—	23 051	-23 051
Byggnadsinventarier	1 453	—	1 453
Skattemässigt underskottsavdrag	21 598	—	21 598
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>23 051</u>	<u>23 051</u>	<u>—</u>

7

Olofströmshus AB

Org nr 556415-6445

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	97	174
Tillkommande fordringar	13	–
Reglerade fordringar	–	-77
Redovisat värde vid årets slut	110	97

Not 17 Varulager m m

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Råvaror och förnödenheter	371	271
	<u>371</u>	<u>271</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Upplupen ränteintäkt	121	1
Förutbetalda kostnader	808	–
Periodiseringar	1 094	–
	<u>2 023</u>	<u>1</u>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

17

Not 20 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	199 900	266 152
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 152	199 900

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	2 349	2 529
Upplupna löner	358	342
Upplupna räntekostnader	3 542	3 448
Upplupna taxekostnader	3 376	3 613
Upplupet hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	786	782
Upplupen fastighetsskatt	1 912	1 889
Förutbetalda intäkter	145	1 742
Övriga poster	3 005	1 520
	15 473	15 865

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	216	216

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

	2016	2015
Erhållen ränta	19	24
Erlagd ränta	13 754	14 268

Not 26**Likvida medel**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	40	—
Banktillgodohavanden	178	153
Tillgodohavande på koncernkonto	28 976	37 040
	<u>29 194</u>	<u>37 193</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**

	2016	2015
Avskrivningar	15 746	15 443
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	—	—
	<u>15 746</u>	<u>15 443</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 37 (35) % 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).

7

Olofström 2017-03-03



Kaj Joelsson
Ordförande



Sonja Lundh



Johnny Svensson



Hannu Lahdenperä



Patrik Krupa



Magnus Lindahl
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-27



Bengt Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Olofströmshus AB, org. nr 556415-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Olofströmshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Olofströmshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 27 mars 2017



Bengt Månsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2016

Lekmannarevisorernas granskning av Olofströmshus AB
Org. Nr 556415-6445

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2016.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått ifrån de beslut bolagets ägare fattat och inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Olofström den 27/3 - 17


Lars-Erik Bäckström


Britt-Marie Rosen

Av kommunfullmäktige i Olofströms kommun utsedda lekmannarevisorer