

# OLOFSTRÖMSHUS AB

Org. nr. 556415-6445

## ÅRSREDOVISNING

för 2012



### Förvaltningsberättelse

#### ***Information om verksamheten***

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

#### ***Ägarförhållanden***

Olofströms kommun är ägare till samtliga aktier i Olofströmshus AB.

### **Resultat och ställning**

Bolaget redovisar en vinst på 2 950 kkr (2 857 kkr).

Vid utgången av 2012 uppgår bostadsbeståndet till 1 874 lägenheter, varav 333 lägenheter är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 18 (34) vid årsskiftet.

Räntekostnaderna för 2012 uppgår till 16 201 kkr (14 737 kkr). 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 6.55 år.

Soliditeten uppgår till 10.9 % (10.3%).

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                        | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, kkr                   | 105 102     | 100 393     | 97 602      | 100 343     |
| Resultat efter finansiella poster, kkr | 2 950       | 2 857       | 3 562       | 12 078      |
| Balansomslutning, kkr                  | 592 111     | 593 549     | 581 689     | 578 474     |
| Antal anställda                        | 35          | 32          | 33          | 31          |
| Soliditet, %                           | 10.9        | 10.3        | 10.0        | 9.5         |
| Avkastning på totalt kapital, %        | 3.2         | 2.9         | 2.1         | 3.9         |
| Avkastning på eget kapital, %          | 4.6         | 4.7         | 6.1         | 22.0        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Angående bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## **Miljöpolicy och miljömål**

Olofströmshus arbetar med miljöfrågor på bred front för ett minimalt utnyttjande och maximal återvinning av ändliga material och naturtillgångar med tanke på att vi bara har ett jordklot. Olofströmshus målsättning är att skapa engagemang och vilja bland hyresgäster, anställda och inhyrda entreprenörer för att kommande generationer ska ha möjlighet att få leva i ett bärkraftigt samhälle. Olofströmshus skall i alla led av sin verksamhet eftersträva en långsiktig hållbar utveckling och alltid hushålla med naturresurser.

**miljö**DIPLOMERAD  
av Jönköpings Kommun



Vi gör detta genom att:

- Erbjuda bostäder med god inomhusmiljö.
- Informera hyresgästerna och genom praktiska insatser stimulera dem att medverka i miljöarbetet och själva ta hänsyn till miljön i sitt boende och sin verksamhet.
- Personalen utbildas och motiveras att agera på ett miljöriktigt och ansvarsfullt sätt.
- Följa miljölagstiftning, föreskrifter och andra förordningar för att minska användning och spridning av ämnen som inte ingår i det naturliga kretsloppet.
- Effektivisera energi- och resursanvändning genom hushållning, återanvändning och återvinning.
- Använda produkter som är miljövänliga och miljödeklarerade och i övrigt välja det mest miljöanpassade alternativet enligt försiktighetsprincipen med hänsyn till funktion och ekonomi.
- Följa upp och öppet kommunicera resultatet av vårt miljöarbete.

För att leva upp till dessa mål upprättas årliga miljöplaner. Ett delmål är att bli helt oberoende av fossila bränslen. Ett annat delmål är att minimera byggavfall och hushållsavfall.

### ***Miljöarbetets organisation och miljöstyrningssystem***

Miljöstyrningen sker genom en årlig genomgång av åtgärder och baseras på de övergripande miljömålen. Olofströmshus ska tillgodose hyresgästernas krav på god miljö vad avser luft, ljud, värme, sundhet, trivsel mm. Under 2011 blev Olofströmshus AB Miljödiplomerat av Jönköpings kommun enligt Göteborgsmodellen, ett förenklat miljöledningssystem som bygger på samma grundtänkande som ISO 14001 och EMAS. Systemet är kvalitetssäkrat enligt en svensk standard för förenklade miljöledningssystem som heter Svensk Miljöbas.

Fördelar med att arbeta med utgångspunkt från ett standardiserat miljöledningssystem som ISO 14001 eller Miljödiplomering är att man själv slipper utveckla ett eget system och att det blir enklare att effektivt kommunicera sitt miljöarbete. Ytterligare en fördel är att det tredjepartsgranskas av en revisor vilket höjer trovärdigheten mot kunder och ger en regelbunden återkoppling på hur väl det fungerar.

Vi har i vårt miljöarbete utgått från att samtliga anställda skall vara delaktiga i miljöarbetet. En ansvarig miljösamordnare har utsetts och det har bildats en miljögrupp bestående av 6 personer under ledning av VD. För att sprida och få medarbetarna att förstå vikten av ett väl fungerande miljöarbete har personerna i miljögruppen fått klara och tydliga ansvarsområden vilket innebär att de sedan kan delegera till övrig personal och känna att de har stöd från företaget. Miljöarbetet har även en klar och tydlig förankring i Olofströmshus styrelse.

Under 2012 har vi tagit fram en Miljöplan som ingår i vår miljödiplomering och där vi tar fram aktiviteter med miljöpåverkan. Vi sätter dessutom konkreta miljömål på dessa aktiviteter.

- Minska bensen och dieselförbrukningen med 5 % under året, övergång till andra energikällor.
- Minska vår uppvärmning med 2% under året.
- Minska fastighetsdelen med 2% under året.
- Minska antalet kemikalier i vår förvaltning med 3% under året.
- Minska restavfallet med 2% under året i vår avfallshantering.
- Minska användning av kvicksilver i våra el armaturer med 1%.

### **Personal**

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån inom bolaget, framförallt genom att satsa på utbildning som kommer våra kunder till del 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 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 har vi beslutat att införa 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 under 2011 har samtlig personal varit på ett eller annat sätt 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 utmärkt redskap för oss att stärka kompetens och kunskap i företaget.

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



Vår organisation bland kund och husvärdar har under året tagit ytterligare steg i att utveckla sin kundservice. Det är nu andra året som vårt fastighetsbestånd är uppdelat på tre områden och det har stärkt våra anställda vilket också visat sig i kundenkäter som genomförts.

Den enskilde medarbetaren spelar en viktig roll för att hålla kostnaderna nere. Alla inom organisationen har ett ansvar för att budgeten hålls, alla bidrar med sitt arbete 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 genomförts program 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.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Enligt de hyresförhandlingar som genomfördes i januari träffades överenskommelse om höjning av hyran med 1.95% per 2012-02-01.

Boinflytandet har under året fortsatt att vara en av Olofströmshus grundstenar där vi sätter våra kunder i fokus och där vår uppgift är att sätta deras krav och förväntningar i första hand.

Gårdsföreningarna inom Olofströmshus har fortsatt att engagera hyresgäster till att bli delaktiga i sin boendemiljö vilket har skett med hjälp av hyresgästföreningen. Genom att engagera sig i gårdsföreningarna skapas också möjligheter för de boende att påverka och förändra sitt boende och sin miljö i de olika forum som skapas.



Efter bomöten och träffar har arbetet inriktats på trygghet, lokaler att umgås i, trivselaktiviteter såsom grillkvällar, stavgång, kaffestuga, resor och inte minst utemiljön. Under året har vi även vidareutvecklat studiecirkel i samarbete med bland annat ABF där språkundervisning och datautbildningar engagerat våra hyresgäster.

Ett flertal nya gårdsföreningar har också bildats under året som ett resultat av vårt arbete att jobba ute bland hyresgästerna.



Aktiviteter så som den årliga områdesfesten och traditionella julfesten har kommit att bli ett utmärkt exempel på det samarbete Olofströmshus har tillsammans med gårdsföreningarna. Av medlemmarna i gårdsföreningarna har ett antal frivilliga hyresgäster slutit upp i en arbetsgrupp som från början till slut tillsammans med Olofströmshus planerar dessa arrangemang och bidrar på olika sätt.

Samarbetet mellan de boende och med projektledarna och företagets övriga personal har skapats utifrån informella kontakter och aktivitetsformer snarare än formella avtal och organisation. Ett sådant samarbete är i hög grad avhängigt av enskilda personers kompetens och öppna förhållningssätt, något som också präglar projektuppläggning, aktiveringsarbete, mötesformer, förslags- och beslutsprocesser och genomförande av åtgärder. Vi har även skapat nätverk med andra organisationer såsom företagare, kommunala förvaltningar och ett antal ideella föreningar detta skapar ytterligare mervärde för våra kunder



Under 2012 färdigställdes området Skogsbackas egen boulevard, en utmärkt plats för de boende att trivas och träffas kring och en aktivitet som visat sig vara en lyckad och uppskattad umgängesform i andra områden.



Självförvaltningen på Smålandsgatan har under året fortsatt att sprida glädje genom att bland annat skapa blomsterprakt och fin ordning på de ytor som sköts av våra självförvaltare i området.

Det har skett en förändring genom att varje hus har sin grupp som leds av en lagkapten som samordnar verksamheten.



Vi har många lagar som reglerar tillgängligheten och då speciellt i våra offentliga lokaler. Under året har vi på Olofströmshus lagt energi och resurser för att ta fram lösningar tillsammans med våra brukare. Vi har även bjudit in organisationer och deras medlemmar för att ta till vara de kunskaper och erfarenheter som finns om funktionshinder. Vi har genomfört trygghetsvandringar i våra bostadsområden och genomfört inventeringar i delar av vårt fastighetsbestånd. Därefter kommer vi tillsammans att skapa förutsättningar för en bra tillgänglighet i vårt bostadsbestånd.

Under året färdigställdes ombyggnaden av Ekbacken på Per Thomassons väg i Jämshög. Återigen har byggnaden nu blivit ett äldreboende där det finns alla förutsättningar för att skapa god omvårdnad för våra äldre invånare. Utemiljön kommer också att genomgå en förvandling vilket kommer att skapa förutsättningar för våra äldre att vara ute och få uppleva naturens skiftningar. Känslan av att få uppleva dofter och ljud bidrar också till att våra äldre säkert kommer att må bättre och kanske känna sig lite piggare och glada.





Våren innebar att det var inflyttning i vårt alldeles nya trygghetsboende Tullbacken och det var många förväntansfulla hyresgäster som flyttade in i sina lägenheter. Glädjande är också den entusiasm som de visar genom alla de samtal och frågor som vi får hjälpa till med då det gäller allt från inredning till utemiljö och samvarolokaler. Det har också varit ett stort intresse från allmänheten att få besöka och bilda sig en uppfattning om lägenheter och lokaler i detta boende. Därför har vi haft ett antal visningar för intresserade där de självs har kunnat bilda sig en uppfattning.

Under sommaren flyttade Hemtjänsten i Jämshög in i sina nya lokaler på Bygatan. Det var i Konsums gamla lokaler som stått tomma under ett par år, där det nu kommer att åter bli fyllt av liv och rörelse. Det var med glädje som personalen tog lokalerna i besittning och direkt kunna känna att arbetsmiljön blev flera steg bättre med dessa väldisponerade lokaler. På Kyrkovägen i Jämshög har vi färdigställt ett nytt ungdomsboende till Klaragymnasiet. Det innehåller lägenheter till ungdomarna samt personal och gemensamhetslokaler. Det känns bra att fylla upp dessa lokaler efter att efterfrågan på servicelägenheter hade minskat i denna byggnad och inneburit att det varit tomt i ett antal fönster.



Under sommar/höst har en satsning gjorts på att rusta upp miljön vid våra affärsfastigheter i centrum. Nedre Brogatan 1 har fått ny utemiljö med nya markbeläggningar och växter. Det har också monterats belysningar för att skapa en inbjudande miljö för att välkomna kunder till våra affärsidkare. Längs Östra.Storgatan och Nedre Brogatan har även gemensam skyltning utförts av våra fastigheter för att skapa ett tydligare budskap till kunder och besökare.

Byggnation pågår för ett gruppboende på Vilboksvägen i samarbete med Socialförvaltningen. Detta innebär en bättre arbetsmiljö för personal och ett boende som kommer att bli anpassat efter våra kunders önskemål.

Under året har arbetena med att förbättra ventilation fortsatt med att installera köksfläktar och montering av friskluftsdon. De fastigheter som har färdigställts under året har varit Nedre.Brogatan 1. I samband med dessa arbeten har vi förberett för att kunna koppla in återvinningsaggregat till frånluft.

Upphandling för ett nytt styr och reglersystem har utförts och installationsarbeten har påbörjats. Detta innebär ett stort steg i vårt arbete med att förbättra och minska vår energianvändning.

I vår satsning på solenergi har vi kunnat konstatera att de förväntningar vi har haft är uppfyllda då det gäller att minska vår energianvändning. Brännargården var vår andra anläggning som drivs av solenergi, den första var Garvaregårdens äldreboende i Kyrkhult. Under året har också fönster bytts ut på Bygatan i Jämshög. För våra hyresgäster har detta inneburit en förbättrad innekamfort och naturligtvis påverkar det värmeförbrukningen positivt.

Arbetet med trygghetsfrågor fortsätter och under året har det installerats ytterligare porttelefoner på våra bostadsområden. Även översyn av belysning har skett för att höja tryggheten.

Vår satsning på tillval och därigenom möjligheter för våra hyresgäster att påverka sitt boende har fått ett positivt bemötande. Under året har ett flertal uteplatser och inglasningar färdigställts i våra bostadsområden.

Under våren sände vi ut årets kundenkät där våra hyresgäster fick tycka till om sitt boende. Så många som 64% tog tillfället i akt att uttrycka vad som är bra och vad som behöver förbättras här på Olofströmshus då det gäller boendefrågor. Vi använde i denna undersökning det rikstäckande företaget Aktiv Bo.

Av ett maximalt serviceindex på 100% gav våra hyresgäster oss 87,4%, endast 0,6 % från det tidigare högst uppmätta resultatet bland bostadsbolag som föregående år deltagit i undersökningen. Liknande siffror gäller även när det handlar om produktindex. Högst uppmätta resultatet där var 86%, ni hyresgäster gav oss 84,4%. Totalt har Aktiv Bo genomfört undersökningen hos 450 000 hushåll.

Att vi fick så höga siffror som dessa, ger oss verkligen signaler på att vi jobbar åt rätt håll, mot målet att kunden alltid ska vara i centrum. När man tittar djupare på resultatet kan vi se exakt vad det är vi kan jobba vidare på för att göra kunderna ännu mer nöjda, för hur bra det än är kan vi alltid förbättra oss.

### ***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång***

Enligt hyresförhandlingar i januari träffades överenskommelse om att höja hyrorna med 1.50% 2013-03-01. Olofströmshus har även fortsättningsvis länets lägsta hyror bland de allmännyttiga bolagen

Bolaget budgeterar med ett resultat på 1.5 miljoner kronor före skatt för 2013.

### ***Investeringar***

Bolaget har under året investerat i fastigheter och inventarier uppgående till 17 563 kkr (26 953 kkr). Investeringarna har finansierats med egen likviditet.

### ***Förslag till resultatdisposition***

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                     |            |    |
|---------------------|------------|----|
| Balanserat resultat | 48 866 000 | kr |
| Årets vinst         | 2 950 000  | kr |
| Summa               | 51 816 000 | kr |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                            | 1   |                |                |
| Hysesintäkter                                        | 2   | 102 122        | 98 011         |
| Övriga rörelseintäkter                               | 2   | <u>2 980</u>   | <u>2 382</u>   |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                      |     | <b>105 102</b> | <b>100 393</b> |
| <br><b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                |                |
| Externa kostnader                                    | 3   | -56 896        | -55 295        |
| Personalkostnader                                    | 4-6 | -16 580        | -15 537        |
| Avskrivning                                          |     | <u>-12 889</u> | <u>-12 592</u> |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                     |     | <b>-86 365</b> | <b>-83 424</b> |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>18 737</b>  | <b>16 969</b>  |
| <br><b>Resultat från finansiella investeringar</b>   |     |                |                |
| Ränteintäkter                                        | 7   | 414            | 625            |
| Räntekostnader                                       | 8   | <u>-16 201</u> | <u>-14 737</u> |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b> |     | <b>-15 787</b> | <b>-14 112</b> |
| <br><b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>2 950</b>   | <b>2 857</b>   |
| <br><b>Årets resultat</b>                            |     | <b>2 950</b>   | <b>2 857</b>   |



## Balansräkning

|                                              | Not | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      | 9   |                |                |
| Byggnader och mark                           |     | 533 483        | 509 776        |
| Pågående projekt                             |     | 3 416          | 23 112         |
| Inventarier                                  |     | 7 424          | 6 761          |
|                                              |     | <u>544 323</u> | <u>539 649</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 10  | 40             | 40             |
| Fordran Olofströms kommun                    |     | 12 653         | 20 653         |
| Andra långfristiga fordringar                |     | 156            | 199            |
|                                              |     | <u>12 849</u>  | <u>20 892</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>557 172</b> | <b>560 541</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <b>Varulager m.m.</b>                        |     |                |                |
| Lager och förråd                             |     | 145            | 121            |
|                                              |     | <u>145</u>     | <u>121</u>     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 618            | 633            |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 453            | 459            |
| Övriga fordringar                            |     | 157            | 79             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 1 256          | 1 711          |
|                                              |     | <u>2 484</u>   | <u>2 882</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>32 310</b>  | <b>30 005</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>34 939</b>  | <b>33 008</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>592 111</b> | <b>593 549</b> |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 10 000         | 10 000         |
| Reservfond                                   |     | 2 500          | 2 500          |
|                                              |     | <u>12 500</u>  | <u>12 500</u>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 48 866         | 46 009         |
| Årets resultat                               |     | 2 950          | 2 857          |
|                                              |     | <u>51 816</u>  | <u>48 866</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>64 316</b>  | <b>61 366</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                |                |
| Avsättningar för skatter                     |     | 0              | 762            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <u>0</u>       | <u>762</u>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 506 051        | 506 051        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>506 051</b> | <b>506 051</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Förskott från kunder                         |     | 5 196          | 5 856          |
| Leverantörsskulder                           |     | 5 895          | 9 042          |
| Övriga skulder                               |     | 864            | 622            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 9 789          | 9 850          |
|                                              |     | <u>21 744</u>  | <u>25 370</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>21 744</b>  | <b>25 370</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>592 111</b> | <b>593 549</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   | 15  | <b>215</b>     | <b>206</b>     |

## Kassaflödesanalys

|                                                        | Not | 2012          | 2011           |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                        |     |               |                |
| Rörelseresultat före finansiella poster                |     | 18 737        | 16 969         |
| Avskrivningar / Nedskrivningar                         |     | 12 889        | 12 592         |
|                                                        |     | <u>31 626</u> | <u>29 561</u>  |
| <br>                                                   |     |               |                |
| Erhållen ränta                                         |     | 414           | 625            |
| Erlagd ränta                                           |     | -16 042       | -13 259        |
|                                                        |     | <u>15 998</u> | <u>16 927</u>  |
| <br>                                                   |     |               |                |
| Förändring varulager                                   |     | -24           | -4             |
| Förändring kundfordringar                              |     | 15            | -5             |
| Förändring övriga kortfristiga fordringar              |     | -97           | 457            |
| Förändring avsättningar                                |     | -762          | 762            |
| Förändring leverantörsskulder                          |     | -3 147        | 271            |
| Förändringar övriga kortfristiga rörelseskulder        |     | -158          | 5 360          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>        |     | <u>11 825</u> | <u>23 768</u>  |
| <br>                                                   |     |               |                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                        |     |               |                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar       |     | -17 563       | -26 953        |
| Amortering från Olofströms kommun                      |     | 8 000         | 0              |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar |     | 43            | 2              |
| <b>Kassaflöden från investeringsverksamheten</b>       |     | <u>-9 520</u> | <u>-26 951</u> |
| <br>                                                   |     |               |                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                       |     |               |                |
| Amortering av skuld                                    |     | 0             | -26            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>       |     | <u>0</u>      | <u>-26</u>     |
| <br>                                                   |     |               |                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                |     | <b>2 305</b>  | <b>-3 209</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                  |     | <b>30 005</b> | <b>33 214</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                    |     | <b>32 310</b> | <b>30 005</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade från föregående år.

#### Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning. Försäljning redovisas efter eventuellt avdrag för moms och rabatter i den period som avgiften avser.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Byggnader                         | 1,5% - 5% |
| Inventarier                       | 20%       |
| Tillval                           | 10%       |
| Markanläggningar och anslutningar | 5%        |

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder. För övriga finansiella instrument, i huvudsak kortfristiga lån och placeringar där marknadsvärden ej finns noterade, bedöms marknadsvärdet överensstämma med bokfört värde.

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

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 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (fortsättning)**

### Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas och beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom nedskrivning och avskrivning av fastigheter samt skattemässiga underskott.

För Olofströmshus AB föreligger en uppskjuten skattefordran på 22 % av ett ej utnyttjat skattemässigt underskottsavdrag på cirka 123 mkr. Någon uppskjuten skattefordran har inte redovisats i balansräkningen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### 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) |

**Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt samt övriga intäkter**

|                                       | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                  |                |                |
| Bostäder                              | 78 890         | 76 053         |
| Lokaler                               | 29 379         | 28 663         |
| Övrigt                                | 1 696          | 1 707          |
| Avgår Outhyrda objekt                 |                |                |
| Bostäder                              | -3 669         | -4 312         |
| Lokaler                               | -359           | -377           |
| Övrigt                                | -287           | -359           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>            | <b>105 650</b> | <b>101 375</b> |
| Avgår rabatter                        | -3 528         | -3 364         |
| <b>Summa hyresintäkter</b>            | <b>102 122</b> | <b>98 011</b>  |
| <b>Övriga intäkter</b>                | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
| Vinst avyttring anläggningstillgångar | 22             | 0              |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner  | 0              | 104            |
| Återbäring HBV                        | 43             | 81             |
| Försäkringsersättningar               | 80             | 0              |
| Externt sålda tjänster                | 2 835          | 2 197          |
| <b>Summa övriga intäkter</b>          | <b>2 980</b>   | <b>2 382</b>   |

**Not 3 Externa kostnader**

|                         | 2012          | 2011          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Kostnader för material  | 4 069         | 4 295         |
| Tjänster                | 13 503        | 13 554        |
| Taxebundna kostnader    | 27 029        | 25 332        |
| Fastighetsskatt         | 2 145         | 2 433         |
| Andra externa kostnader | 10 150        | 9 681         |
| <b>Summa</b>            | <b>56 896</b> | <b>55 295</b> |
| Deloitte                | 2012          | 2011          |
| -Revisionsuppdrag       | 51            | 209           |
| -Andra uppdrag          | 0             | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>51</b>     | <b>209</b>    |
| varav moms              | 7             | 34            |

**Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor, sjukfrånvaro samt styrelsens sammansättning**

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| <b>Antal anställda</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
| Kvinnor                | 6           | 6           |
| Män                    | 29          | 26          |
| <b>Totalt</b>          | <b>35</b>   | <b>32</b>   |
| <b>Sjukfrånvaro</b>    | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
| Total sjukfrånvaro     | 3%          | 3%          |
| -Långtidssjukfrånvaro  | 0%          | 0%          |
| <b>Styrelse och VD</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
| Kvinnor                | 1           | 1           |
| Män                    | 5           | 5           |
| <b>Totalt</b>          | <b>6</b>    | <b>6</b>    |

**Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                              | 2012          | 2011          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | 11 376        | 10 748        |
| Sociala kostnader            | 4 722         | 4 293         |
| (varav pensionskostnader)    | 1 146         | 822           |
| <b>Summa</b>                 | <b>16 098</b> | <b>15 041</b> |

**Not 6 Löner m.m. fördelat mellan styrelse / VD och övriga anställda**

|                  | 2012          | 2011          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelse/VD      | 981           | 907           |
| Övriga anställda | 10 395        | 9 841         |
| <b>Summa</b>     | <b>11 376</b> | <b>10 748</b> |

Av företagets pensionskostnader avses för VD 191 191

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

**Not 7 Ränteintäkter**

|        | 2012 | 2011 |
|--------|------|------|
| Räntor | 414  | 625  |

**Not 8 Räntekostnader**

|                              | 2012   | 2011   |
|------------------------------|--------|--------|
| Räntekostnader fastighetslån | 16 201 | 14 737 |

**Not 9 Materiella anläggningstillgångar**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader och mark</b>                       | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 813 562           | 810 565           |
| Inköp                                           | 12 045            | 2 997             |
| Omklassificeringar                              | 22 949            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>848 556</b>    | <b>813 562</b>    |
| <br>                                            |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | 212 439           | 201 389           |
| Årets avskrivningar                             | 11 287            | 11 050            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>223 726</b>    | <b>212 439</b>    |
| <br>                                            |                   |                   |
| Ingående nedskrivning                           | 91 347            | 91 347            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>91 347</b>     | <b>91 347</b>     |
| <br>                                            |                   |                   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>            | <b>533 483</b>    | <b>509 776</b>    |
| <br>                                            |                   |                   |
| Bokfört värde fastigheter i Sverige             | <b>533 483</b>    | <b>509 776</b>    |
| Taxeringsvärden fastigheter i Sverige           | <b>456 286</b>    | <b>455 351</b>    |
| <br>                                            |                   |                   |
| <b>Pågående projekt</b>                         | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Ingående nedlagda kostnader                     | 23 112            | 932               |
| Under året nedlagda kostnader                   | 3 253             | 22 180            |
| Under året genomförda omfördelningar            | -22 949           | 0                 |
| <b>Utgående nerlagda kostnader</b>              | <b>3 416</b>      | <b>23 112</b>     |
| <br>                                            |                   |                   |
| <b>Inventarier</b>                              | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 17 347            | 15 571            |
| Inköp                                           | 2 265             | 1 776             |
| Försäljning och utrangering                     | -2 732            | 0                 |
| Omklassificeringar                              |                   |                   |
| Omräkningsdifferenser                           |                   |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 880</b>     | <b>17 347</b>     |
| <br>                                            |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | 10 586            | 9 044             |
| Försäljning och utrangering                     | -2 732            | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | 1 602             | 1 542             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>9 456</b>      | <b>10 586</b>     |
| <br>                                            |                   |                   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>            | <b>7 424</b>      | <b>6 761</b>      |

**Not 10 Aktier och andelar**

|              | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Andel HBV    | 40         | 40         |
| <b>Summa</b> | <b>40</b>  | <b>40</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2012-12-31   | 2011-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna ränteintäkter | 578          | 553          |
| Förutbetalda kostnader | 678          | 1 158        |
| <b>Summa</b>           | <b>1 256</b> | <b>1 711</b> |

**Not 12 Förändring av eget kapital**

|                                | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Fritt eget<br>kapital | Summa         |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>10 000</b>     | <b>2 500</b>    | <b>48 866</b>         | <b>61 366</b> |
| Årets resultat                 |                   |                 | 2 950                 | 2 950         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>10 000</b>     | <b>2 500</b>    | <b>51 816</b>         | <b>64 316</b> |

Aktiekapitalet består av 1000 aktier med kvotvärde 10 000 SEK.  
Bolaget har erhållit villkorat aktieägartillskott på totalt 175 mkr (175 mkr).

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen

|                             | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 0          | 0          |

Skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen

|                             | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 0          | 0          |

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

|                             | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 506 051    | 506 051    |



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2012-12-31   | 2011-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader   | 4 281        | 4 328        |
| Upplupna lönekostnader    | 1 667        | 1 722        |
| Övriga upplupna kostnader | 3 841        | 3 800        |
| <b>Summa</b>              | <b>9 789</b> | <b>9 850</b> |

**Not 15 Ansvarsförbindelser**

|                                  | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Övriga ansvarsförbindelser       | 215        | 206        |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>215</b> | <b>206</b> |

Olofström 2013-03-04



Kaj Joelsson  
Ordförande



Sonja Lundh



Johnny Svensson

Robert Gajos



Cennedy Verneresson



Magnus Lindahl  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-

Mats Häggbring  
Auktoriserad revisor